Die Lage des Haus- und Grundbesitzes

in einem sächsischen Großstadtvororte nach Grundbuch und Grundsteuerkataster.

Zugleich ein Beispiel
für die Bedeutung dieses Materials
für nationalökonomische Untersuchungen.

Von

Dr. jur. K. Berger,

Leipzig.

München und Leipzig
Verlag von Duncker & Humblot
1913.

Die Lage des Haus- und Grundbesitzes

in einem sächsischen Großstadtvororte

nach Grundbuch und Grundsteuerkataster.

Zugleich ein Beispiel
für die Bedeutung dieses Materials für
nationalökonomische Untersuchungen.

Von

Dr. jur. K. Berger,
Leipzig.

ACAD.
LUGD. BAT.
BIBL.

München und Leipzig
Verlag von Duncker & Humblot
1913.

Alle Rechte vorbehalten.

Altenburg
Pierersche Hofbuchdruckerei
Stephan Geibel & Co.

Meinen Eltern

gewidmet.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41547017_0018

Vorwort.

Die Arbeit ist erwachsen aus der Erkenntnis, daß die reiche Literatur des letzten Jahrzehnts über Haus-, Grundbesitz- und Wohnungsfragen das für objektive Untersuchungen der Lage auch des gesamten städtischen Hausbesitzes Deutschlands wichtigste Material bisher viel zu wenig beachtet hat, das Grundbuch.

Die vorliegende Arbeit versucht einmal, auf dieses wertvolle Material hinzuweisen und dabei zugleich die Hauptgrundsätze für seine künftige Bearbeitung zur Untersuchung städtischen Grundeigentums aufzustellen, zum anderen will sie ein konkretes Beispiel für die umfassende Darstellung des Haus- und Grundbesitzes eines einzelnen größeren Ortes geben, wie sie nach dem vollständigen Grundbuche möglich ist. Zur Erlangung der gegenwärtigen Grundstückswerte mußte dabei notwendig das städtische Grundsteuerkataster herangezogen werden. Von weiterem Material (Grundbuchakten usw.) mußte im Interesse der Durchführung der Untersuchung im allgemeinen abgesehen werden. Der Name des untersuchten Ortes hatte auf Grund einer Auflage der die Grundbuch- und Katastereinsicht gestattenden Behörden ungenannt zu bleiben.

Als leidenschaftslos und quellenmäßig hofft die Untersuchung trotz der Mängel einer jeden privaten Statistik unter der so oft allzu polemischen und allzu tendenziösen Literatur über Grundbesitz- und Wohnungsfragen nicht ganz ohne Wert zu sein.

Zum Schlusse spricht der Verfasser den Behörden und den Herren Sachverständigen, die die Untersuchung förderten, seinen Dank aus. Insbesondere gilt sein ergebenster Dank dem Hohen Königlich Sächsischen Justizministerium, das die Einsicht des Grundbuchs und die Veröffentlichung der daraus gewonnenen Ergebnisse der Untersuchung gestattete.

Leipzig, den 19. Juni 1913.

Dr. Karl Berger.

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Vorwort V
Literaturverzeichnis IX
Einleitung 1

Erster Teil.

Besonderheiten und Objekt der Statistik.

Erstes Kapitel. Die Statistik 5
Erste Unterabteilung. Das Material im allgemeinen 5
Zweite Unterabteilung. Das Grundbuch und seine Verwertungsmöglichkeiten insbesondere 8
Dritte Unterabteilung. Art der Erhebung 15
Zweites Kapitel. Der Ort der Untersuchung 18
Erste Unterabteilung. Die allgemeinen Vorbedingungen für den Grundbesitz des Orts 18
Zweite Unterabteilung. Öffentlich-rechtliche Vorbedingungen des Grundbesitzes 21
Dritte Unterabteilung. Überblick über das Grundbuch des Ortes 22

Zweiter Teil.

Die bebauten Grundstücke.

Erstes Kapitel. Die Hausbesitzer nach Berufen 26
Erste Unterabteilung. Stand der Besitzer bebauter Grundstücke, die physische Einzelpersonen sind 26
Zweite Unterabteilung. Die Besitzer der übrigen bebauten Grundstücke . 32
Dritte Unterabteilung. Mehrfacher Hausbesitz 34
Zweites Kapitel. Die Hypothekengläubiger 36
Erste Unterabteilung. Verwertbare und unverwertbare Fälle 36
Zweite Unterabteilung. Einzelne Privatpersonen als Hypothekengläubiger 39
Dritte Unterabteilung. Personenmehrheiten und nicht physische Personen als Hypothekengläubiger 40
Vierte Unterabteilung. Sparkassen öffentlich-rechtlicher Korporationen als Hypothekengläubiger 42

Seite

Fünfte Unterabteilung. Private Versicherungsanstalten als Hypothekengläubiger 45
Sechste Unterabteilung. Hypothekenbanken als Hypothekengläubiger . . 45
Siebente Unterabteilung. Das Verhältnis der Hypotheken zueinander, insbesondere Hypothekenabtretungen 48
Drittes Kapitel. Die Verschuldung 49
Erste Unterabteilung. Die Grundstückswerte 49
Zweite Unterabteilung. Allgemeines über die Inanspruchnahme des Hypothekar-Kredits 53
Dritte Unterabteilung. Die Beleihung der bebauten Wohngrundstücke . 56
Vierte Unterabteilung. Die Verschuldung der Einzelbesitzer von Wohngrundstücken nach Berufen 58
Fünfte Unterabteilung. Die Beleihung der sonstigen bebauten Grundstücke 60
Sechste Unterabteilung. Die Vorteile der Tilgungshypotheken 62
Anhang 67
Viertes Kapitel. Grundstückswechsel, besonders im Wege der Zwangsversteigerung 68
Erste Unterabteilung. Die Arten des Grundstückswechsels 68
Zweite Unterabteilung. Besitzdauer nach der Anlegungszeit der Grundbuchblätter 71
Dritte Unterabteilung. Die Besitzdauer nach dem Berufe der Hausbesitzer 72
Vierte Unterabteilung. Besitzdauer der physischen Einzelpersonen überhaupt 73
Fünfte Unterabteilung. Zwangsversteigerungen 74
Anhang 78

Dritter Teil.

Die unbebauten Grundstücke.

Erstes Kapitel. Die verschiedenen Arten unbebauter Grundstücke und ihre Besitzer 80
Erste Unterabteilung. Zahl, Größe und Art der unbebauten Grundstücke 80
Zweite Unterabteilung. Die Besitzer der unbebauten Grundstücke . . . 82
Zweites Kapitel. Verschuldung und Grundstückswechsel . . . 87
Erste Unterabteilung. Die Hypothekengläubiger 87
Zweite Unterabteilung. Grundstückswerte und Verschuldungshöhe . . . 88
Dritte Unterabteilung. Grundstückswechsel und Zwangsversteigerungen . 88
Schlußwort 91

Literaturverzeichnis.

Budde, Hypothekenbanken und Wohnungspolitik. Bankarchiv 1906, S. 1 ff.

Conrad, Grundriß zum Studium der politischen Ökonomie: Erster Teil. Nationalökonomie. 7. Aufl. Jena 1910. — Zweiter Teil. Volkswirtschaftspolitik. 6. Aufl. Jena 1912. — Vierter Teil. Statistik. 2. Teil, 1. Hälfte. Jena 1904.

Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik. 5. Aufl. Jena 1905.

Eberstadt, Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau. 2. Aufl. Stuttgart 1907.

—, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage. 2. Aufl. Jena 1910.

—, Zur Preisbildung der Bodenwerte. Bericht über den VI. internationalen Wohnungskongreß, Düsseldorf 15. bis 19. Juni 1902. Berlin 1912. S. 70 ff.

Flesch-Zirndorfer, Das Mietrecht in Deutschland. Band 95 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik, S. 275—320.

Freudenberg, Grundrente, Grundkredit und die Entwicklung der Grundstückspreise in Karlsruhe. Karlsruhe 1907.

Fuchs, Über städtische Bodenwerte und Bodenspekulation. Archiv für Sozialwissenschaft und Sozialpolitik 1906. 22. Bd., S. 631—663 und 23. Bd., S. 712—747.

—, Die Wohnungsfrage. In der Festschrift für Schmoller. 1908.

—, Zur Wohnungsfrage. Vorträge und Aufsätze. Leipzig 1904.

Fuchs-Arnheim, Reichsgrundbuchrecht. 3. Aufl. Berlin 1904.

Guttmann, Die Mündelsicherheit der deutschen Hypothekenpfandbriefe. Berlin 1899.

Geschäftsbericht der Preußischen Zentralbodenkredit-Aktiengesellschaft 1912.

Handwörterbuch der Staatswissenschaften. 3. Aufl. Jena 1911. Fuchs: Artikel Wohnungsfrage; Wagner: Artikel Grundbesitz; Zahn: Artikel Statistik.

Hasse, Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Leipzig. Band 31 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik, S. 290—378.

Häberlin, Das sogenannte Hausbesitzerprivileg in den Städten Sachsens. Leipzig 1913.

Hecht, Die Entschuldung des ländlichen Grundbesitzes durch Annuitäten-Lebensversicherung. Jahrbücher des europäischen Bodenkredits 1909.

Herrmann, Das Hausbesitzervorrecht bei den Kommunalwahlen. Vortrag, gehalten im Danziger Mieterverein am 6. März 1908. Danzig 1908.

Jahrbuch der Bodenreform. Bd. 2, Heft 1 u. 2.

Jolles, Die allgemeine Monopolrente von städtischem Grundbesitz. Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft 1906, Heft 3.

Kommunales Jahrbuch, herausg. von Dr. H. Lindemann u. Dr. A. Südekum. 1. Jahrg. 1908.

Kruschwitz, Die Baugeldbeschaffung für städtische Wohnhausbauten in Dresden und Bautzen. Dresdner Diss. 1911.

Leist, Privatrecht und Kapitalismus im 19. Jahrhundert. Tübingen 1911.

Löhr, Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Hypothekenbanken. Leipzig 1908.

v. Mangoldt, Die städtische Bodenfrage. Göttingen 1907.

Oberneck, Das Reichsgrundbuchrecht unter Berücksichtigung der Ausführungsbestimmungen sämtlicher Bundesstaaten, insbesondere Preußens. 3. Aufl. Berlin 1904.

Mitteilungen des preußischen Landesverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine. 75. Heft. Berlin-Spandau 1912.

Peter, Wert und Preis unbebauter Liegenschaften in der modernen Großstadt. Karlsruhe 1910.

Predari, Kommentar zur Grundbuchordnung. Berlin 1907.

Rumpelt, Das allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen. Leipzig 1910.

Schanz, Zur Praxis der Hypothekenbanken. Bankarchiv 1906, S. 26 ff.

Schriften des Zentralverbandes der Haus- und städtischen Grundbesitzervereine Deutschlands. Herausgegeben von Dr. Wilhelm Strauß. 3. Bd. Leipzig 1892; S. 151—174: L. vom Hofe, Die städtische Besteuerung und Belastung des Grundeigentums in Deutschland.

Schriften des Verbandes zum Schutze des deutschen Grundbesitzes und Realkredits. Berlin, seit 1912. Bisher 9 Hefte.

Sonntag, Die Gründung einer Industriehypothekenbank. Kattowitz 1909.

Stammhammer, Bibliographie der Sozialpolitik. Bd. II. Literatur von 1895 bis 1911. Jena 1912.

Steglich, Beiträge zur Statistik des Grundeigentums. Zeitschrift des Königl. Sächsischen Statistischen Bureaus. Jahrgang 38 (1892), S. 66 ff. und Jahrgang 39 (1893), S. 150 ff.

A. Voigt, Kleinhaus und Mietskaserne. Kritische Blätter für die gesamten Sozialwissenschaften 1907, Heft 1, 2, 6, 7.

P. Voigt, Hypothekenbanken und Beleihungsgrenze. Berlin 1899.

Weber, Boden und Wohnung. Acht Leitsätze zum Streite um die städtische Boden- und Wohnungsfrage. Leipzig 1908.

—, Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt. Leipzig 1904.

Wörterbuch der Volkswirtschaft. Herausgegeben von Prof. Dr. L. Elster. 2. u. 3. Aufl. Jena 1906 u. 1911. Artikel: Bodenreform, Stadterweiterung, Wohnungsfrage, Wohnungswesen von Eberstadt.

Zimmermann, Die hypothekarische Belastung des Grundbesitzes im Herzogtum Braunschweig am 1. Januar 1897. Beiträge zur Statistik des Herzogtums Braunschweig, Heft 15 (1900) und 16 (1901).

—, Zur Frage der Besitzwechsel-, Hypothekar-, sowie Bodenpreis- und Bodenwertstatistik. Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft. 60. und 61. Jahrgang. Tübingen 1904 und 1905.

Einleitung.

In immer weiteren Kreisen bricht sich die Erkenntnis Bahn, daß die Voraussetzung für die Hebung der Volksgesundheit und damit für die dauernde Volkswohlfahrt gute Wohnungsverhältnisse sind.

Es leuchtet ein, daß planmäßige Besserungen des Wohnwesens, sollen sie zugleich nachhaltigen Erfolg bringen, eine sorgfältige Kenntnis der Verhältnisse erfordern, die die Voraussetzungen des heutigen Wohnwesens bilden.

Diese Verhältnisse sind nun in einer Richtung bisher noch immer nur unzureichend behandelt worden, obgleich von dort die Gestaltung wichtigster gesundheitlicher, baukünstlerischer, rechtlicher und volkswirtschaftlicher Zustände wesentlich mitbestimmt wird: Es ist die Untersuchung der Lage des Haus- und Grundbesitzes, des Unterschiedes insbesondere zwischen tatsächlichem und nur dem Namen nach vorhandenen Hausbesitze, die bisher trotz ihrer Bedeutsamkeit vernachlässigt worden ist.

Was in dieser Richtung geschrieben worden ist, hat im allgemeinen, soweit es überhaupt wissenschaftlich gehalten ist, entweder zu sehr die ausgesprochen einseitige Entwicklung der Verhältnisse Groß-Berlins zur Voraussetzung[1], die nicht verallgemeinert werden darf, so oft es auch geschieht, da ihre Vorbedingung, das ständig relativ und absolut gleich ungewöhnlich große Mieterangebot, anderswo nur stark abgeschwächt vorhanden ist. Und soweit dieser Umstand nicht in Betracht kommt, handelt es sich dabei meist um Werke aus Inter-

[1] Bes. Eberstadt im „Wörterbuch der Volkswirtschaft", herausgegeben von Prof. Dr. L. Elster, 3. Aufl., 2. Bd. „Wohnungsfrage", „Wohnungswesen". Jena 1911; ferner Eberstadt, Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, 2. Aufl. Stuttgart 1907; auch von Mangoldt, Die städtische Bodenfrage. Göttingen 1907; und Damaschke: Aufgaben der Gemeindepolitik, 5. Aufl. Jena 1905.

essenten-: Hypothekenbank-, Hausbesitzer-, Mieterkreisen, die auch bei gewollter Unparteilichkeit eine objektive Darstellung nicht ersetzen können[1]. Objektive allgemeine Darstellungen gibt es nur wenige[2], und meist vernachlässigen sie zudem den Hausbesitz etwas über den Grundbesitz- und Bodenfragen.

Diese verhältnismäßig spärliche wissenschaftliche Behandlung der Lage des städtischen Hausbesitzes ist um so auffallender, als die wesentlichsten Unterlagen dafür ganz wie für den ländlichen Grundbesitz auch für jede Stadt Deutschlands in den Grundbüchern enthalten sind. Dieses ganze, reiche Material, das z. B. in ganz Sachsen schon 6 bis 7 Jahrzehnte weit zurückreicht, ist, soweit städtischer Grundbesitz in Betracht kommt, — von einzelnen Straßen Berlins abgesehen[3], und bis auf die meist allzu summarische Zusammenstellung einiger weniger der wichtigsten Einzelvorgänge (Zahl der Zwangsversteigerungen und ähnliches) für das ganze Reich oder doch das gesamte Gebiet einzelner Bundesstaaten, — im allgemeinen volkswirtschaftlich noch unverwertet geblieben. Die teilweise vorhandenen gemeindlichen Statistiken beruhen regelmäßig auf besonderen kommunalen Unterlagen, vielleicht auch auf Zwangsversteigerungsakten, und, wenigstens in Sachsen, nicht auf Angaben der Grundbuchämter. Sie enthalten daher insbesondere nichts über die so wichtige Verschuldungsfrage der nicht zwangsweise versteigerten Grundstücke.

Der Zweck der vorliegenden Arbeit ist es, auf dieses wertvolle Material einmal nachdrücklich hinzuweisen und seine außerordentlich vielseitigen Verwertungsmöglichkeiten an der Hand des gesamten Grund-

---

[1] Löhr, Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Hypothekenbanken. Leipzig 1908; Gutmann, Die Mündelsicherheit der deutschen Hypothekenpfandbriefe. Berlin 1899; Schwarz, Die Entwicklung der städtischen Grundrente in Wien. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 95, S. 33—148; vgl. ferner die Schriften des Verbandes zum Schutze des deutschen Grundbesitzes und Realkredits. Berlin. Seit 1912; Hermann, Das Hausbesitzervorrecht bei den Kommunalwahlen. Vortrag, gehalten im Danziger Mieterverein am 6. März 1908.

[2] Es seien besonders genannt P. Voigt, Hypothekenbanken und Beleihungsgrenze. Berlin 1899; A. Voigt, Kleinhaus und Mietskaserne. Kritische Blätter für die gesamten Sozialwissenschaften, 1907, Heft 1, 2, 6, 7; Schanz, Zur Praxis der Hypothekenbanken. Bankarchiv 1906, S. 26 ff.; A. Weber, Boden und Wohnung. Acht Leitsätze. Leipzig 1908; Fuchs, Über städtische Bodenrente und Bodenspekulation. Archiv für Sozialwissenschaft und Sozialpolitik 1906, 22. Bd. S. 631—663, 23. Bd. S. 712—747.

[3] P. Voigt, a. a. O. verwertet 135 Berliner Grundbuchblätter.

buchs eines Großstadtvororts von über 28000 Einwohnern wenigstens im wesentlichen aufzudecken. Nicht etwa erhofft der Verfasser die Durcharbeitung der deutschen Grundbücher überhaupt anzuregen, obgleich namhafteste Volkswirtschaftler, wie Conrad[1], der Meinung zu sein scheinen, daß auch diese Riesenarbeit durch den Wert der Ergebnisse aufgewogen werde. Die mehreren zehntausend Foliobände deutscher Grundbücher dürften aber doch wohl allzu unverhältnismäßige Arbeit erfordern. Wohl aber wäre eine größere Anzahl von Einzeluntersuchungen besonders charakteristischer abgegrenzter Gebiete: Kleinstadt, Mittelstadt, Großstadtgeschäftsviertel, Villenvorort, Fabrikarbeitervorort usw. ohne Frage die aufgewendete Mühe wert. Diese verschiedenen Untersuchungen müßten wiederum jeweils in verschiedenen Teilen des Reichs vorgenommen werden, um örtliche Zufälligkeiten als solche erkennen zu lassen. Jede Einzeluntersuchung würde für ihr Gebiet ein, wenn gewollt, alle Einzelheiten berücksichtigendes Gesamtbild ergeben können. Das Wertvollste aber wäre das Endergebnis, das sich aus der Vergleichung der Einzeldarstellungen gewinnen ließe und ohne Frage in den Zusammenstellungen der Erhebungen über Verschuldungshöhe, Besitzdauer usw. ganz ungemeine, unerwartete und bedeutsame Unterschiede enthielte.

Die Arbeit möchte derartige planmäßige Einzeluntersuchungen um ihrer hohen Bedeutung willen anregen. Sie wird daher auch eingehender die Grundsätze darstellen, die bei der Verwertung des Grundbuchmaterials und seiner Ergänzungen zu beobachten sind.

Diese Grundsätze sind speziell für Erhebungen über städtischen Grundbesitz nirgends planmäßig zusammengestellt; Zimmermanns eingehende Abhandlung[2] hat ganz vorwiegend Agrarstatistiken im engeren Sinne und zwar staatliche Gesamterhebungen im Auge.

Gewonnen worden sind sie bei der Untersuchung des Hausbesitzes eines Arbeitervororts einer sächsischen Großstadt. Nur soweit die mehr äußerliche Dinge umfassenden landesrechtlichen Ausführungs-

---

[1] Grundriß zum Studium der politischen Ökonomie, 4. Teil, Statistik II, 1. Hälfte. Jena 1904, S. 128.

[2] Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft. Jahrgang 60 (1904), S. 37—102, 269—328, 666—727, Jahrgang 61 (1905), S. 659—706: „Zur Frage der Besitzwechsel-, Hypothekar-, sowie Bodenpreis- und Bodenwertstatistik." Die vorzügliche Braunschweigische Verschuldungsstatistik Zimmermanns (Beiträge zur Statistik des Herzogtums Braunschweig, Heft 15 (1900) und 16 (1901) läßt gleichsfalls gerade die drei größeren Städte des Herzogtums unberücksichtigt.

verordnungen zum Reichsgesetze der Grundbuchordnung vom 24. März 1897 in Betracht kommen, würden sie bei der Untersuchung nichtsächsischer Orte oder Ortsteile verhältnismäßig unwesentliche Abänderungen erleiden, so sehr auch äußerlich die Anordnung des Grundbuchs in den einzelnen deutschen Bundesstaaten verschieden ist[1].

Dagegen bedarf es keiner längeren Erörterung, daß nach der Art des untersuchten Stadtteils, als eines solchen mit überwiegender Arbeiterbevölkerung, eine unkritische Verallgemeinerung der Ergebnisse der Arbeit durchaus unstatthaft ist, und nur dazu die Berechtigung gegeben ist, mit gewisser Sicherheit die Verhältnisse in Orten mit ähnlich geschichteter Bevölkerung als ähnlich anzunehmen, insbesondere also für große Teile der Außenbezirke unserer Großstädte.

Daß gerade ein für den Hausbesitz offenbar wenig günstiger Ort der Untersuchung zu Grunde gelegt wurde, hatte den Grund, daß der Mangel aller Vorarbeiten mahnte, ein Beobachtungsgebiet mit bezeichnenden Verhältnissen — nach der einen oder anderen Richtung hin — zu wählen, um auch die weniger augenfälligen, für eine allgemeinere Verwertung von Grundbuchmaterial wertvollen und bezeichnenden Untersuchungsmerkmale nicht zu übersehen.

Daß dann die Wahl nicht auf einen Ort mit besonders günstigen Grund- und Hausbesitzerverhältnissen fiel, sondern auf einen solchen mit ungünstigen, der zugleich Erwägungen von Besserungsmöglichkeiten nahe legte, wird nur verständlich erscheinen.

---

[1] Für diese landesrechtlichen Verschiedenheiten vgl. Oberneck, Das Reichsgrundbuchrecht, 3. Aufl. 1904. Bd. I, S. 84—100, wo sich eine sehr ausführliche, erschöpfende Übersicht über diese Unterschiede findet.

Erster Teil.

Besonderheiten und Objekt der Statistik.

Erstes Kapitel.

Die Statistik.

Erste Unterabteilung.

Das Material im allgemeinen.

Wie schon gesagt, beruht die Untersuchung im wesentlichen auf Grundbuchmaterial. Von den Grundbüchern selbst und ihrer Benutzung wird in der nächsten Unterabteilung das Nötige gesagt werden. Hier soll von den Quellen gesprochen werden, die das Grundbuch selbst ergänzen oder mittelbar darauf zurückgehen und mit ihm zusammen das vielseitige Ganze des „Grundbuchmaterials" im Sinne dieser Arbeit darstellen.

Nur sehr bedingten ergänzenden Wert haben zunächst die bei jedem Grundbuchamt geführten Flurbuchauszüge, die außerdem, wenn die vorhandenen Grundstücke vielfach zergliedert worden sind, durch ihre Unübersichtlichkeit sehr hohe Anforderungen an die Geduld stellen. Sie enthalten im wesentlichen von wertvollen Angaben nur die Grundstücksgröße. Ihren eigentlichen Zweck, über die gegenwärtige Verwertungsart des Grundstücks Aufschluß zu erteilen, erfüllen sie, besonders soweit auf die unerläßliche Scheidung bebauter und unbebauter Grundstücke Wert gelegt wird, nur ungenügend, da eine veränderte Verwendung, also z. B. die Errichtung eines Wohnhauses auf einem bisherigen Bauplatze, in ihnen oft erst etwa nach 1—2 Jahren zur Eintragung gelangt, da zwar die Ergänzungen des Flurbuchs insoweit der Willkür der Beteiligten entzogen sind und von Amts wegen

erfolgen, dies aber in praxi meist erst geschieht, wenn eine Anzahl Abänderungen zusammengekommen ist.

Zu beachten ist, daß in Sachsen die weitere Angabe des Flurbuchauszugs, die Höhe der Staatsgrundsteuer, unverwertbar ist. Denn da diese seit 1843[1] in aller Regel unverändert geblieben ist, gestattet sie jetzt nach 70 Jahren, zumal für einen schnell aufgeblühten Vorort, keinerlei Rückschluß mehr auf den jetzigen Ertrag und damit mittelbar auf den Wert der Grundstücke. Da die Benutzung eines Katasters zur Erlangung möglichst annähernd richtiger Grundstückswerte unumgänglich ist, da sie allein erst die Bedeutung der ermittelten absoluten Hypothekenbeträge erkennen lassen, so muß zur Untersuchung auch in den Staaten mit einer Staatsgrundsteuer, falls diese kontingentiert ist, ein Ort mit städtischer Grundsteuer gewählt werden. In Staaten, wo, wie in Preußen seit der Miquelschen Steuerreform, die Grundsteuer überhaupt den Gemeinden allein überlassen worden ist, ergibt sich die gleiche Notwendigkeit ohne weiteres. Es fallen übrigens dadurch, wenigstens unter den größeren Städten, nicht allzu viele aus.

Die Einschätzungen für die städtische Grundertragswertsteuer finden vielfach und so auch in dem untersuchten Orte, aller drei Jahre nach dem Durchschnittsertrage der letzten drei Jahre statt. Infolge dieser häufigen Neueinschätzungen und bei der genauen Ortskenntnis, die der alte, lange eingesessene Gemeindebeamte in der Regel besitzt, und bei der großen Zahl der Fälle, die in einer Großstadt zur Veranlagung kommen, dürften sich diese Schätzungen durch die gleiche Richtigkeit auszeichnen, die die der Sachverständigen großer Hypothekenbanken im allgemeinen besitzen. Jedenfalls können kaum in Einzelfällen und gewiß nicht für die Gesamtheit der Grundstücke eines Ortes sicherere und zugleich neuere Schätzungen herangezogen werden. Für die vorliegende Arbeit selbst war es ein besonders günstiger Zufall, daß ihr Stichtag — der 31. Dezember 1912 — genau mit dem Beginne einer neuen Schätzungsperiode zusammenfiel, sodaß die für sie zugrunde gelegten Werte tatsächlich auf völlig zeitgemäßen Schätzungen beruhen.

Diejenigen Veränderungen, die der Flurbuchauszug des Grundbuchamts und auch das im allgemeinen rechtzeitig ergänzte städtische

---

[1]) Gesetz vom 9. September 1843, ergänzt durch Gesetz vom 3. Juli 1878.

Kataster noch nicht nachweist, und das sind etwa diejenigen des letzten halben Jahres, d. h. der Zeit vom Beginne bis zur Vollendung des Baues, sind mit völliger Genauigkeit bei der Baupolizeibehörde zu ermitteln, der zu Beginn jedes Baues, Umbaues, Neubaues Mitteilung zu machen ist, worauf für das Grundstück besondere Bauakten angelegt werden.

Die Baupolizeibehörde und das unter der gleichen Verwaltung stehende Bauamt besitzt auch das nötige Kartenmaterial, das ebenso wie die als Ortsgesetze zu veröffentlichenden Bebauungspläne oft erst den Überblick über den Zusammenhang vieler sonst unverständlicher Einzelbeobachtungen vermittelt. Zu beachten ist, daß auf den Grundbuchämtern oft keinerlei Pläne, Skizzen, Flurkarten vorhanden sind, die mehr als einzelne Parzellen umfassen. Bei der räumlichen Entfernung der Grundbuchämter von den Bauämtern, wie sie in den Großstädten bestehen, würde eine Änderung hierin zweckmäßig sein und zudem besonders den Beamten die Arbeit oft erleichtern, die ihren Grundbuchbezirk nicht aus eigener Anschauung ganz genau kennen.

Neben diesen Quellen kommen ergänzend noch einige Veröffentlichungen in Betracht, die in größeren Städten in der Regel zur Verfügung stehen und im Buchhandel zu erstehen sind. Es sind dies einmal die Verwaltungsberichte, oder wie die Zusammenstellungen amtlichen Verwaltungsmaterials, die meist jährlich erscheinen, sonst heißen mögen. Sie haben neben dem Grundbuchmaterial besonders den Wert, daß sie die Summen der Veränderungen jeweils eines Jahres abgegrenzt aufführen. So sind auch für die vorliegende Arbeit, soweit die Zahl der jährlichen Zwangsversteigerungen, Durchschnittspreise usw. in Betracht kam, diese Verwaltungsberichte mit zugrunde gelegt worden. Freilich reichen sie nur bis zum Jahre 1908 — seitdem erscheinen leider nur noch über einzelne kleinere Gebiete der Verwaltung des untersuchten Ortes Sonderhefte — und führen sie naturgemäß erst seit der Einverleibung des Vororts in das Stadtgebiet für diesen Zahlen auf.

Neben den Verwaltungsberichten kommen noch die Adreßbücher in Betracht. Ihre Benutzung ist für eine Untersuchung des Hausbesitzes ebenso naheliegend, wie gefährlich, wenigstens soweit eine wissenschaftlich genaue Darstellung gegeben werden soll, und die Adreßbücher private Veröffentlichungen ohne amtliche Unterlagen darstellen.

In Betracht kommen kann ihre Verwertung übrigens überhaupt im allgemeinen nur für die Feststellung des Namens und Standes des Hausbesitzers[1].

Daß daneben Sachverständige — Bausachverständige, Hypothekenmakler, Vorstände von Hausbesitzervereinigungen — wertvollste Kenntnisse vermitteln können, ist selbstverständlich. Doch ist nicht zu vergessen, daß sie meist entweder ein Amtsgeheimnis bindet oder ein Erwerbsinteresse in ihren Ansichten beeinflußt. Es ist gerade der Fehler verschiedener wissenschaftlicher Bearbeitungen des Haus- und Grundbesitzes, daß sie sich zu sehr auf diese letzteren und zu wenig auf das objektive Material der Grundbücher und Kataster stützen.

Zweite Unterabteilung.

Das Grundbuch und seine Verwertungsmöglichkeiten insbesondere.

A. Allgemeines.

Alle anderen für die Untersuchung des Hausbesitzes in Betracht kommenden literarischen Quellen zusammen übertrifft an Bedeutung das Grundbuch. Trotzdem ist es volkswirtschaftlich noch so wenig verarbeitet, daß die Grundsätze für seine Verwertung und Benutzung, wie sie im folgenden dargestellt werden, vielfach fast ohne Vorbild herausgearbeitet werden mußten, daß aber anderseits auch die Er-

[1] Die Adreßbücher weisen besonders folgende Unzulänglichkeiten auf: 1. sie sind mindestens für das laufende Jahr, oft noch länger, mit den Änderungen im Rückstande; sie geben häufig den Stand oder Beruf des Eigentümers wesentlich unrichtig, — selten zu niedrig! —, oft nichtssagend — „Hausbesitzer" — und besonders bei Witwen vielfach überhaupt nicht an: 3. sie machen oft die Firma statt eines Mitinhabers der Firma zum Eigentümer, und insbesondere führen sie 4. unverkennbar recht oft den Ehemann allein als Eigentümer auf, wenn er zusammen mit der Frau, oder auch wenn die Frau allein Eigentümer ist. — Es soll hier nur angedeutet werden, daß die Unrichtigkeiten der Adreßbücher unter Ziff. 2—4 offenbar im allgemeinen auf das Bestreben von Beteiligten zurückzuführen sind, dadurch ihren Kredit zu erhöhen, daß sie sich zu Unrecht als Hausbesitzer ausgeben. Derartige Irreführungen sind um so bedenklicher, als wenigstens im kleineren Geschäftsverkehr nicht das Grundbuch, sondern das Adreßbuch für die Frage nach dem Eigentümer die maßgebende Erkenntnisquelle darstellt. Es wäre gleichermaßen für die Allgemeinheit wie für den Verlag von Adreßbüchern von Vorteil, die Hausbesitzerangaben durch einen — nicht besonders mühsamen — Vergleich mit den Namensverzeichnissen des Grundbuchamts nachzuprüfen und zu berichtigen.

gebnisse seiner Bearbeitung, wenigstens als Resultate von Punkt für Punkt belegbaren Untersuchungen[1], einen nicht ganz unfruchtbaren Teil volkswirtschaftlichen Neulandes erschließen konnten.

Diese geringe Berücksichtigung des in den Grundbüchern enthaltenen Materials ist besonders insofern auffallend, als eine Verwertung nicht einmal von seiten der größeren Stadtgemeinden[2], in denen doch sonst der Zusammenhang von Statistik und Verwaltung zum Nutzen für beide besonders eng ist[3], bisher weitergehend in Angriff genommen worden ist, als es für Wohnungspolizei und Steuerbehörde, besonders zu Grundstücksübertragungs-, speziell Wertzuwachssteuern, jeweils erforderlich erschien. Es ist auffallend, daß sich dies auch dort in Süddeutschland nicht anders verhält, wo die Grundbuchämter nicht die Amtsgerichte, sondern Gemeindebehörden sind.

Der Grund dafür liegt nur darin, daß die Aussonderung und Sammlung des statistisch in Betracht kommenden Teiles des Grundbuchinhalts, besonders die Ausschaltung von überholten Einträgen oder Teilen von Einträgen und die Berücksichtigung von Rangänderungen, nicht leicht untergeordneten statistischen Hilfskräften überlassen werden kann. Und dies beruht wiederum darauf, daß nirgends so zahlreiche, peinlich zu beachtende Formvorschriften die Fassung, Stellung, Abänderung der Einträge bestimmen, wie im Grundbuchrechte. Kleinste Verschiedenheiten oder Abänderungen, etwa eine Anmerkung mit dem Vermerke der Abschreibung (Löschung) eines Teils einer Hypothek oder mit dem eines Rangvorbehalts, können allen Einträgen eine ganz andere wirtschaftliche Bedeutung verleihen. Diese strengen Bestimmungen haben ihre Berechtigung. Denn nur so besteht hinreichende Gewähr dafür, daß die Berechtigten und der Richter, der gerade als Grundbuchrichter notwendig vom grünen Tische aus tätig werden muß, geschützt sind, einmal gegen unlautere Machen-

[1] Gerade über die Fragen des städtischen Grund- und Hausbesitzes ist wissenschaftlich bisher zuviel rein theoretisch gearbeitet worden, daher auch die ganz unvereinbaren Darstellungen gleicher Zustände bei Eberstadt, A. Weber, v. Mangoldt usw.

[2] Die Bibliographie der Sozialpolitik, bearbeitet und herausgegeben von J. Stammhammer, führt in ihrem 2. Bande (Jena 1912) unter dem Stichwort „Verschuldung des Grundbesitzes" (S. 755—758) wohl eine Anzahl von Werken auf, die sich mit der Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes befassen, aber nicht ein einziges, das das Grundbuchmaterial zu einer entsprechenden Untersuchung des städtischen Grundbesitzes verwertet hätte.

[3] Neefe im Handwörterbuch der Staatswissenschaften Bd. VII, S. 893.

schaften, anderseits dagegen, daß die Sicherheit der Rechtsverhältnisse durch die großen tatsächlichen und rechtlichen Veränderungen gefährdet wird, wie sie in Gestalt von Zergliederungen, Verschmelzungen, Bebauungen, Hypothekenregulierungen usw. ein jedes Grundstück seltener oder häufiger durchmacht.

B. Die Quellen des Grundbuchrechts und ihre Bearbeitung.

Für die Anlegung der Grundbücher und die Eintragungen kommen, abgesehen von einzelnen Bestimmungen anderer Gesetze, wie der Konkursordnung in der Fassung vom 20. Mai 1898 und des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897, drei Quellen in Betracht.

Das materielle Recht enthält im wesentlichen das Bürgerliche Gesetzbuch in seinem dritten Buche: Sachenrecht. Dazu kommen noch einzelne Bestimmungen des Einführungsgesetzes (Artikel 59 ff.).

Das formelle Grundbuchrecht regelt die Grundbuchordnung vom 24. März 1897.

Soweit diese beiden Reichsgesetze dem Landesrechte Vorbehalte gelassen haben, und das ist besonders nach der Seite des rein Technischen hin der Fall, greifen die Ausführungsbestimmungen des Landesrechts ein, in Sachsen die Verordnungen vom 24. und 26. Juli 1899 und vom 14. November 1910, sowie das Gesetz zur Ausführung einiger mit dem Bürgerlichen Gesetzbuche zusammenhängender Reichsgesetze vom 15. Juni 1900.

Sehr bedeutsam ist, daß in Sachsen das Grundbuchrecht schon vor 1900 — seit 1843 — in seinen Grundzügen das gleiche war, so daß hier mit gleicher Sicherheit die Erhebungen durch 70 Jahre hindurch verfolgt werden können. Auch die preußischen Grundbücher reichen in sehr ähnlicher Form wenigstens 40 Jahre weit zurück.

Von einzelnen Bestimmungen dieser Rechtsquellen ist zunächst die des § 11 Absatz 1 der Grundbuchordnung zu erwähnen:

„Die Einsicht des Grundbuchs ist jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt . . .“

Die namhaftesten Theoretiker[1] haben ein „berechtigtes“ Interesse

[1] Predari, Kommentar zur Grundbuchordnung. Berlin 1907, Bd. I, S. 92: „Das Interesse an dessen (sc. des Grundbuchs) Einsichtnahme bedarf nicht, wie nach dem Entwurfe, der Rechtfertigung durch rechtliche Motive; es reicht auch die Darlegung von Umständen aus, die auf anderem, insbesondere wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Gebiete liegen und den Wunsch nach Mitteilung des Grundbuchinhalts vernünftig erscheinen lassen. Wäre der Ent-

im Sinne dieser Vorschrift auch für den Statistiker bejaht und zwar gerade deshalb, weil bewußt die engere Fassung „rechtliches" Interesse bei der Beratung des Gesetzes in dieser Weise abgeändert worden ist und zwar nicht nur, wie Fuchs-Arnheim meint, um die Einsicht auch denen zu ermöglichen, die zwar noch kein schon begründetes, rechtliches Interesse, aber doch die Absicht besaßen, ein Recht am Grundstücke zu begründen, denn diese Ansicht ist in der Fassung des Gesetzes nicht zum Ausdruck gekommen, darf also seinem unverkennbar weiteren Wortlaute gegenüber nicht aus den Gesetzesmotiven hineininterpretiert werden. Gerichtliche Entscheidungen sind bei der geringen Verwertung von Grundbuchmaterial durch Statistiker nicht bekannt. Gegen die Zusicherung, den Namen des Ortes nicht ersichtlich zu machen, dürfte aber jedenfalls, wenn nicht jeder Grundbuchrichter selbst, so doch die oberste Behörde der Landesjustizverwaltung nicht nur die Grundbucheinsicht gestatten, sondern auch in sinngemäßer Auslegung der erwähnten gesetzlichen Bestimmung die Veröffentlichung der allgemeineren Ergebnisse in wissenschaftlicher Form, die für den Statistiker naturgemäß von gleichem Werte ist wie die Grundbucheinsicht. Für Sachsen insbesondere hat übrigens die Gestattung der Grundbucheinsicht nach besonderer gesetzlicher Bestimmung[1] die Erlaubnis zur Einsicht auch in die gesamten Grundakten[2], d. h. die Sammlung der Urkunden, die den Grundbucheinträgen zugrunde liegen, im Gefolge. Diese Erlaubnis hat besonders seit 1900 wesentliche Bedeutung für den Statistiker, da seitdem — wie übrigens auch in Preußen — Kaufpreise nur noch auf Antrag, d. h. praktisch sehr selten, ins Grundbuch selbst eingetragen werden.

Am weitesten geht übrigens in der Gestattung der Grundbucheinsicht das badische Landesrecht.

---

wurf Gesetz geworden, so hätte z. B. dem Statistiker ... die Einsicht in das Grundbuch versagt werden müssen." Ähnlich Oberneck, Das Reichsgrundbuchrecht unter Berücksichtigung der Ausführungsbestimmungen sämtlicher Bundesstaaten, insbesondere derjenigen Preußens. Berlin 1907, Bd. I, S. 107; anders Fuchs-Arnheim, Reichs-Grundbuchrecht, 3. Aufl. 1904, Bd. II, S. 147 unter 3.

[1] § 32 der Verordnung vom 26. Juli 1899.

[2] Nicht auch der Zwangsversteigerungsakten, die die mit den Zwangsversteigerungen betraute Abteilung der Amtsgerichte, nicht das Grundbuchamt führt, und die natürlich für Untersuchung pathologischer Fälle reichste Ergebnisse liefern können. Vgl. „Die Verhältnisse des subhastierten Dresdener Hausbesitzes". Dresdener statist. Amt, 1907.

Eine auch rein wirtschaftlich große Tragweite besitzende Bestimmung ist ferner die des § 1138 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die bedeutet, daß der Mangel des Empfangs des wirtschaftlichen Gegenwerts dem Eigentümer als Einwand gegenüber dem Erwerber einer Verkehrshypothek nichts nützt. Diese hat zu einem guten Teile ganz allein schon verursacht, daß für die wirtschaftliche Bewertung von Grundstücken die formellen Angaben des Grundbuchs schematisch als maßgebend zugrunde gelegt werden[1].

Besondere Sorgfalt ist weiter auf genaue Feststellung der verschiedenen zu einem Grundstücke gehörenden Flurbuchnummern zu legen, die die erste Abteilung des Grundbuchs enthält. Denn nur die Flurbuchnummer gestattet das Vergleichen mit dem Steuerkataster, da wenigstens in Sachsen das Grundbuch nicht die Straße und Hausnummer der Grundstücke, das Steuerkataster der Gemeinde oft nicht die Grundbuchblattnummer aufführt. Genau ist darauf zu achten, auch nicht eine einzige Parzelle zu übersehen, da sie allein zwanzig- oder fünfzigfach so groß sein kann, wie ganze, selbständige Blätter bildende Grundstücke und gerade hier ein kleines Versehen das ganze statistische Ergebnis beträchtlich fehlerhaft machen kann.

Große Aufmerksamkeit erfordert es auch, die Mitbelastungen anderer Grundstücke und die Änderung des Ranges von Buchrechten, also Hypothekenrangänderungen, nicht zu übersehen, die nur durch kurze Randvermerke, z. B. „Nr. 16 geht Nr. 14 vor", ersichtlich gemacht werden.

Was sich *weiter* aus der Einrichtung des Grundbuchs für die volkswirtschaftliche Bearbeitung ergibt, wird zweckmäßig in Vorbemerkungen zu den Darstellungen der einzelnen Erhebungen gebracht werden. Im Zusammenhange soll jetzt nur noch auf das hingewiesen werden, was das Grundbuch *nicht* enthält, wenngleich es darin an und für sich gesucht werden könnte.

C. Grenzen der Verwertbarkeit des Grundbuchs.

Die Einträge ins Grundbuch erfolgen nur auf Antrag der Beteiligten[2]. Nur einzelne wenige Gründe, wie z. B. die Konkurseröffnung, berechtigen den Grundbuchrichter, von sich aus eine Eintragung vorzunehmen. Die Folge ist, zumal für jede beantragte

---

[1] Vgl. Leist, Privatrecht und Kapitalismus im 19. Jahrhundert. Tübingen 1911, S. 17 ff.; vgl. auch S. 58—62.

[2] § 13 Abs. 1 Satz 1 der Grundbuchordnung.

Eintragung mit Recht nicht unbeträchtliche Gebühren erhoben werden, daß alle Eintragungen unterlassen werden, soweit dadurch keine unmittelbaren Rechtsnachteile eintreten. Mit Rücksicht auf den „öffentlichen Glauben", den das Grundbuch nach § 892 des Bürgerlichen Gesetzbuches genießt[1], wird freilich kaum einmal die Eintragung eines rechtsgeschäftlichen Eigentumswechsels oder einer Hypothekenbestellung unterbleiben. Dagegen wird oft die Eintragung solcher Tatsachen unterbleiben, die für den Verkehr mit Dritten belanglos oder wenigstens bis auf weiteres belanglos sind, so besonders die der Erhöhung der Hypothekenzinsen bis auf 5 %[2], der Zahlung von einzelnen Raten bei Tilgungshypotheken, die von Abzahlungen auf gewöhnliche Hypotheken, ferner die Eintragung der Höhe, bis zu der eine Höchsthypothek tatsächlich entstanden ist. Ferner unterbleibt in Sachsen oft die zulässige amtliche Eintragung der Abänderungen in der Zweckbestimmung des Grundstücks. Ob hierin nicht Wandel geschaffen werden sollte, zumal die Flurbuchauszüge sowieso entsprechend nachgetragen werden, soll hier nicht näher geprüft werden. Freilich würde dazu eine entsprechende landesgesetzliche Anordnung nötig sein. Aber es ist doch nicht nur wertlos, sondern geradezu unzweckmäßig, wenn selbst beim Umschreiben von Blättern noch jetzt das Überbleibsel eines alten Bauernhofes wie zur Zeit der Anlegung des Grundbuchs in den vierziger Jahren als „Hintersässer-" oder „Pferdner"gut bezeichnet werden muß, obgleich sich vielleicht seit 20 Jahren darauf eine Mietkaserne mit einem Hofe ohne ein Fleckchen Grün befindet.

Sehr wichtige Folgen für den Wert des Grundbuchs für volkswirtschaftliche Untersuchungen haben endlich einerseits die Bestimmungen der §§ 1154 Absatz 1, 1155 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, anderseits die des § 893 des gleichen Gesetzes im Zusammenhange mit § 41 Absatz 1 der Grundbuchordnung, letztere, soweit sie die Berufung auf die Richtigkeit des Grundbuchs auf die Fälle des rechtsgeschäftlichen Erwerbs beschränken. Die sich daraus für die Benutzung des Grundbuchs zu nationalökonomischen Zwecken ergebenden Einschränkungen sind folgende:

Jene Bestimmungen setzen der Eintragung der Abtretung einer

[1] „Zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht durch Rechtsgeschäft erwirbt, gilt der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es sei denn, daß ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt war . . ."

[2] Wegen § 1119 des Bürgerlichen Gesetzbuchs!

Hypothek praktisch die öffentliche Beglaubigung der Abtretung völlig gleich, sodaß bei den Briefhypotheken niemals mit Sicherheit aus dem Grundbuche ermittelt werden kann, wer der gegenwärtige Hypothekengläubiger ist. Die Bestimmungen des § 893 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und des § 41 Absatz 1 der Grundbuchordnung dagegen bedeuten, daß der Erwerb durch Erbschaft, weil nicht auf Rechtsgeschäft beruhend, niemals dazu berechtigt, sich auf den Inhalt des Grundbuchs berufen zu können und befreien anderseits den Erben aus naheliegenden Gründen der Zweckmäßigkeit von dem im übrigen ausnahmslos bestehenden Zwange, wenn er die weitere Übertragung oder die Aufhebung eines ihm kraft Erbschaft zustehenden Rechtes eintragen lassen will, sich erst selbst als Berechtigten eintragen lassen zu müssen. Die Folge davon ist, daß die Eintragung des Erbschaftserwerbs oft unterbleibt oder erst erfolgt, wenn etwa eine Abänderung eines ererbten Rechts sich notwendig macht.

Auch für diese Fälle der Eigentumsänderung infolge Erbgangs, denen übrigens die — selteneren — Fälle der Abänderung des güterrechtlichen Verhältnisses insofern gleichstehen, wäre ein gesetzlicher Zwang zur Richtighaltung des Grundbuchs sehr angebracht. Ein solcher, der früher in Preußen und verschiedenen thüringischen Staaten bestand, ist auch nach dem jetzigen Reichsgrundbuchrechte trotz des § 14 der Grundbuchordnung, der für Grundbucheinträge regelmäßig einen Antrag fordert, nicht ausgeschlossen, wenn nur der Zwang und zwar durch eine Verwaltungsbehörde, lediglich dahin ausgeübt wird, daß die Beteiligten — durch Geldstrafen — angehalten werden, ihrerseits die Berichtigung des Grundbuchs zu beantragen. Ein dementsprechendes Gesetz hat z. B. — unter dem 26. Januar 1912 — Sachsen-Meiningen erlassen, ebenso Sachsen-Altenburg. Dagegen wäre es unzulässig, eben wegen der Verletzung des Antragsprinzips, wenn das Grundbuchamt selbst die Beteiligten zwingen wollte, die Berichtigung herbeizuführen, oder wenn das Grundbuchamt in solchen Fällen von amtswegen berichtigen wollte[1]. Es wäre wünschenswert, nicht nur für volkswirtschaftliche Untersuchungen über Grundbesitz, daß das Beispiel Sachsen-Meiningens und Sachsen-Altenburgs Nachahmung fände.

Alle diese Umstände müssen bei der Sammlung des statistischen Materials berücksichtigt werden. Gegen die hohe, grundsätzliche Be-

[1] So auch Oberneck, „Deutsche Juristenzeitung" 1913, Nr. 13, S. 858.

deutung des Grundbuchs als nationalökonomische Erkenntnisquelle sprechen sie nicht.

Endlich ist noch zu erwähnen, daß — in Sachsen wenigstens — die Grundbücher für alle Rittergutsgrundstücke von einem besonderen Lehnhof, dem Amtsgerichte Dresden, geführt werden.

Dritte Unterabteilung.

Art der Erhebung.

Ein großer Vorteil für alles volkswirtschaftliche Arbeiten auf dem Gebiete des Haus- und Grundbesitzes nach dem Grundbuch liegt darin, daß das erforderliche Material jederzeit bis auf die neueste Zeit ergänzt zur Verfügung steht, und daß daher dessen Zusammenbringung nicht die oft peinlich verzögernde Voraussetzung dafür ist.

Ferner hat die, wie erwähnt, für einen Grundbuchstatistiker in erweitertem Umfange bestehende Notwendigkeit, auch die Vorarbeiten selbst auszuführen, den Vorteil, daß alle die Tatmomente besonders vollständig übersehen und richtig beurteilt werden können, die bei der Entstehung der Zahlenreihen mitgewirkt haben.

Die private Verwertung von Grundbüchern kann aber auch für die Grundbuchämter selbst von Vorteil sein, die sich steigern wird, je vielseitigeren Studien die Grundbücher dienen werden.

Es soll hier keinerlei Gewicht darauf gelegt werden, daß, wie sich gezeigt hat, eine planmäßige Durchsicht aller Einträge durch einen unbefangenen, aber mit dem Grundbuchrecht nicht unvertrauten Bearbeiter gelegentlich zur Wahrnehmung von Schreibfehlern führen kann, wie sie trotz aller Vorsicht selbst in Grundbüchern vorkommen und sehr gefährlich werden können.

Es sei jedoch die Möglichkeit betont, die Zweckmäßigkeit von gesetzlichen Bestimmungen auf diese Weise auch einmal nicht unter rechtlichem, sondern rein wirtschaftlichem Gesichtswinkel zu prüfen und Abänderungen anzuregen, die rechtlich unbedenklich und dabei volkswirtschaftlich nützlich sind, Abänderungen, die auch nicht allzuschwer durchführbar sein würden, da es sich meist um in landesrechtlichen Verordnungen enthaltene, mehr äußere Dinge handeln wird.

Von solchen bei der vorliegenden Arbeit gemachten Wahrnehmungen war schon erwähnt die, daß die Benutzung des Grundstücks sowie Eigentumswechsel durch Erbgang möglichst ständig nachgetragen werde. Empfehlenswert dürfte ferner eine genauere Bezeichnung der er-

richteten Gebäude sein (Vorderwohnhaus, Hinterwohnhaus, Maschinenhaus, nicht Neubau, Gebäude, Haus). Weiter sollte die Brandkatasternummer entsprechend auf dem Laufenden erhalten werden. Wenigstens für volkswirtschaftliche Bearbeitungen von höchstem Wert wäre es ferner, wenn wie bis 1900 die Kaufpreise gleichfalls von Amts wegen ins Grundbuch selbst eingetragen würden, da ein Zurückgreifen auf die Grundakten wegen deren Unübersichtlichkeit eine sehr erhebliche Erschwerung darstellt, und wenn weiter die Vorschrift, daß Stand und Gewerbe der Berechtigten mit einzutragen ist, genauer befolgt würde, insbesondere auch in der Richtung, daß nichtssagende oder allzu allgemein gehaltene Bezeichnungen zurückgewiesen würden, wie z. B. „Hausbesitzer“ [1], „Privatmann“ statt „privatisierender Gastwirt“, „privatisierender Schlossermeister“ usw.

Durchaus im Interesse der Grundbuchbehörden selbst dürfte es endlich liegen, wenn auf die Gefahren hingewiesen wird, die sich für die Übersichtlichkeit des Grundbuchs binnen verhältnismäßig weniger Jahre durch einzelne, scheinbar belanglose Vorschriften ergeben können, wie sie z. B. für Sachsen das neue Stempelsteuergesetz vom 12. Januar 1909 enthält. Dieses hat die Gebühren für Neueintragungen wesentlich erhöht, die für nur abändernde Einträge aber, mögen sie noch so umständlich sein, unterschiedlos auf nur 30% davon festgesetzt. Da infolgedessen die Beteiligten, wenn irgend möglich, Neueintragungen umgehen und zwar durch Rangänderungen, ganze oder teilweise Abtretungen oder durch Festsetzung derartiger „neuer Bestimmungen“, die oft tatsächlich eine völlige Neubegründung darstellen, so sind in vielen Fällen seitdem allein dadurch Blätter, die kaum ein Jahrzehnt alt sind, ebenso unübersichtlich geworden, wie Blätter, die vor 70 Jahren angelegt worden sind.

Derartige Unzweckmäßigkeiten wird eine Statistik auch in anderen Bundesstaaten aufdecken können.

Das Erhebungsschema insbesondere.

Nötig ist natürlich die Schaffung eines möglichst guten Erhebungsschemas. Auch schon für die Aufbereitung des statistischen Materials durch sachgemäße Einreihung in die bei der Sammlung anzulegenden tabellarischen Übersichten ist tieferes Verständnis für die Kausalitäts-

[1] Vgl. schon Geschäftsordnung für die sächsischen Justizbehörden § 1327 Abs. 2 a. E.

beziehungen der darzustellenden Massenerscheinungen die Voraussetzung. Eingehende Beschäftigung mit der Literatur ist also schon deshalb bereits vor der Sammlung des Materials nötig.

Der Stichtag für die Erhebungen kann dabei nach der Natur des Materials ganz beliebig gewählt werden. Um möglichst unveraltete Ergebnisse zu erzielen, empfiehlt es sich, einen Tag erst aus der Zeit des Abschlusses der Statistik zu wählen, da die während der Erhebung erfolgten Änderungen aus dem Tagebuche des Grundbuchführers leicht ergänzt werden können. Die vorliegende Statistik wurde von Oktober bis Dezember 1912 erhoben, und es wurde der 31. Dezember 1912 als Stichtag gewählt.

Im allgemeinen wird die Beschränkung auf die am Stichtage noch gültigen Eintragungen nötig sein; Ausnahmen können etwa für die Jahre und Gründe der früheren Grundstückswechsel gemacht werden, auch für die Kaufpreise. Kaufpreise freilich nützen nur dann etwas, wenn inzwischen sich nicht etwa die Grundstücksgröße oder die Bebauung des Grundstücks verändert hat, was in kleinerem oder größerem Umfange im Laufe einiger Jahrzehnte bei der Mehrzahl der Grundstücke der Fall ist.

Weiter zurückreichende Entwicklungsreihen können oft und leichter, wenigstens über einzelne einschlägige Erscheinungen, aus den Verwaltungsberichten zusammengestellt werden.

Im einzelnen wurden die Erhebungen der vorliegenden Untersuchung auf folgendes erstreckt:

1. Aus dem Grundbuche wurde festgestellt:
   a) Grundbuch-, Brandkataster- und Flurbuchnummer,
   b) Kulturart,
   c) Name und Wohnort des Eigentümers,
   d) sein Stand,
   e) Erwerbsjahr und Erwerbsgrund,
   f) die früheren Erwerbsjahre und Erwerbsgründe,
   g) die Belastungen mit geldwertigen Rechten in der jetzigen Reihenfolge, unter Berücksichtigung also der Vorrangeinräumungen besonders für nachträglich bestellte Sparkassenhypotheken und unter Ersichtlichmachung der Höchsthypotheken und Mitbelastungen anderer Grundstücke,
   h) Stand der Hypothekengläubiger;
2. aus dem Flurbuchauszuge wurde die Kulturart, falls nötig, ergänzt oder berichtigt;

3. aus dem städtischen Grundertragssteuerkataster wurde der Jahresertrag und der darnach geschätzte Grundstückswert, bei unbebauten Grundstücken auch der Flächeninhalt entnommen.

Erhebungen über Orte mit besonderer, wesentlich anders zusammengesetzter Bevölkerung werden vielleicht Ergänzungen oder Kürzungen dieses Schemas zweckmäßig erscheinen lassen. Denn nur sachgemäße Erhebung der jeweils wesentlichen Merkmale ermöglicht, wie gesagt, die ersprießliche weitere analytische Bearbeitung des tabellarischen Stoffes. Ist jene aber vorhanden, so wird sich bei dieser das Wundtsche Gesetz von der schöpferischen Synthese, die Wahrheit, daß das Ganze mehr ist, als die Summe seiner Teile, umso deutlicher offenbaren.

Übrigens erschien es zweckmäßig, wenigstens einige Ergebnisse noch in Tabellenform zu geben, da die statistische Tabelle mit der Anschaulichkeit der geometrischen Figur die Genauigkeit des zahlenmäßigen Ausdrucks vereinigt und darüber hinaus durch ihre große Übersichtlichkeit eine erschöpfende Darstellung zahlreichster Beobachtungsergebnisse auf kürzestem Raume gestattet.

Zweites Kapitel.

Der Ort der Untersuchung.

Erste Unterabteilung.

Die allgemeinen Vorbedingungen für den Grundbesitz des Ortes.

Der der Untersuchung zugrunde gelegte Ort umfaßt, seit der Anlegung des Grundbuchs im großen ganzen unverändert, ein Gebiet von reichlich 4 qkm, wozu noch über $1^1/_2$ qkm Rittergutsland mit etwa 25 Einwohnern hinzukommt, das im Grundbuche nicht enthalten und daher im folgenden nicht berücksichtigt ist.

Seit 1891 gehört der Ort auch politisch zu jener Großstadt, von deren Marktplatz seine bebaute Flur 3—$4^1/_2$ km, die unbebaute 3 bis $6^1/_2$ km in der Luftlinie entfernt liegt.

Im wesentlichen zerfällt die Flur in vier Teile. In der Mitte liegt der Wohnteil, das alte Bauerndorf mit seiner nächsten Umgebung, das in den Straßenzügen noch großenteils erkennbar ist. Die anderen

drei Teile sind der Entwicklung ihres Hinterlandes gefolgt. Diese hat den einen ausgesprochen zur Verwertung als Fabrikland bestimmt, — er trägt einige Dutzend Fabriken, darunter eine mit weit über tausend, mehrere mit einer Anzahl Hundert Arbeitern —, während die beiden anderen Teile noch jetzt überwiegend landwirtschaftlich benutzt werden. Der eine — kleinere — dieser Teile besteht noch jetzt fast nur aus Wiese und Wald; der andere ist Getreideland und für die Bebauung wenig glücklich abseits vom durchgehenden Verkehrswege gelegen.

Trotzdem die Bevölkerung des Ortes sehr überwiegend von den in den erwähnten Fabriken beschäftigten, sehr zahlreich zugezogenen Arbeitern gebildet wird, haben sich infolge des beträchtlichen Grundbesitzes der alten Bauernbevölkerung des Ortes doch noch in großen Teilen der bebauten Ortsflur kleinere Hausgärten erhalten. Und es bestehen vor allem auch wegen des noch jetzt überhaupt verfügbaren vielen Landes nicht so scharf ausgeprägt jene unerfreulichen Verhältnisse, wie sie der Grundbesitz der „ausgebauten" Vororte zeigt, die unter alten Baugesetzen oder Bebauungsplänen erwachsen sind.

Diese Gestaltung der Lage wird die wenigstens andeutungsweise Behandlung auch von Fragen des Besitzes unbebauter Grundstücke in einem Großstadtvororte ermöglichen, für die sich einige eigentümliche Ergebnisse zum mindesten für das Beobachtungsgebiet der Arbeit gezeigt haben.

Die Entwicklung des Ortes ist für die ganze Beobachtungszeit eine im allgemeinen gleichmäßige, weder durch Katastrophen unterbrochene, noch durch besondere fördernde Ereignisse (Kanalbauten, Verlegung von Behörden oder Garnisonen in den Ort) zeitweilig besonders begünstigte gewesen. Nur hat die Bevölkerung sich infolge der Nähe der Großstadt und infolge der Bevorzugung durch die Großindustrie stetig sehr rasch vermehrt. Sie betrug[1]:

1834 . . .	724 Einwohner,	1890 . . .	8656 Einwohner,
1864 . . .	1788 „	1895 . . .	10315 „
1871 . . .	2231 „	1900 . . .	16615 „
1875 . . .	2652 „	1905 . . .	23056 „
1880 . . .	3420 „	1910 . . .	26781 „
1885 . . .	4398 „	1912 . . .	28318 „ .

[1] Vgl. den städtischen Verwaltungsbericht für das Jahr 1905, IV. Kapitel, Tabelle 4 u. 5. Die Zahlen für 1910 u. 1912 (letztere Schätzung) beruhen auf liebenswürdiger Mitteilung des statistischen Amts der Stadt.

Insgesamt hat sich die Bevölkerung seit 1834 verneunundreißigfacht, seit der Anlegung des Grundbuchs für den Ort (1848) etwa verzweiundzwanzigfacht. Die Steigerung hat seit 1905 bedeutend nachgelassen; beim Anhalten der Progression der vorhergehenden 4 Jahrfünfte hätte die Bevölkerung 1912 statt über 28 000 über 40 000 Einwohner umfassen müssen.

Dem starken Überwiegen der Arbeiterbevölkerung ist es zuzuschreiben, daß der Durchschnittsmietpreis der Wohnungen des Vororts unter dem der ganzen Großstadt und auch unter dem ihrer Vororte allein liegt. Es betrug[1] am 1. November 1908[2] der Durchschnittsmietpreis eines heizbaren Zimmers — nicht einer aus einem heizbaren Zimmer bestehenden Wohnung — für die leerstehenden Wohnungen:

in der Großstadt überhaupt	185	ℳ,
im Durchschnitt ihrer sämtlichen einverleibten Vororte	155	„
im teuersten Vorort	191	„
im billigsten Vorort	94	„
in dem untersuchten Vorort	120	„.

Ohne Frage hat die Zusammensetzung der Bevölkerung und die ihr entsprechende Art der Wohnungen auch die Zusammensetzung der Hausbesitzer beeinflußt, während wiederum deren Zusammensetzung auf die Bauart der Häuser, besonders auf die Erfüllung ästhetischer Forderungen, — meist nicht günstigen — Einfluß gehabt hat.

Ein paar Dutzend Häuser reichen noch in die Zeit der Anlegung des Grundbuchs zurück. Es sind dies meist kleine Bauten, für nur eine oder zwei Familien, zum Teil, wie aus dem Grundbuche verschiedentlich nachweisbar ist, auf von der Rittergutsherrschaft ihren Arbeitern geschenktem Lande errichtet.

Die Mehrzahl der anderen Häuser enthält außer dem Erdgeschosse 2—3 Obergeschosse mit meist 2 Wohnungen und eine Wohnung im Dachgeschoß. Hinterhäuser sind selten. Die Behausungsziffer des Ortes beträgt etwa 35. Häuser, die wesentlich mehr Einwohner beherbergen, sind, von einem Stiftungsgebiet abgesehen, selten. Teilvermietung ist häufig. Die Teilmieter haben in der Regel nur eine sogenannte „Schlafstelle" inne und sind regelmäßig ledige Arbeiter.

[1] Verwaltungsbericht 1908, S. 25.
[2] Neuere Zahlen fehlen.

Kleinwohnungen sind selten, z. T. wegen der vielen Gelegenheiten zur Teilvermietung, die wiederum durch den Mangel an kleinen Wohnungen ihrerseits gesteigert hervorgerufen wird.

Zweite Unterabteilung.

Öffentlich-rechtliche Vorbedingungen des Grundbesitzes.

Die Entwicklung des Hausbaus ist seit 1900 wesentlich mitbestimmt worden durch das sächsische Baugesetz vom 1. Juli 1900, dessen grundsätzliche Vorbildlichkeit bekannt ist. Unter seinem Einflusse hat jedoch leider nur ein Teil der Bauentwicklung gestanden, da, wie schon erwähnt, 1900 der Ort bereits über 16 000 Einwohner zählte.

Neben dem Landesbaugesetze kommen die Ortsbaugesetze in Betracht, die in den letzten Jahren bedeutende, allerdings auch recht nötige Fortschritte gegen früher aufweisen. Weiter haben von den Bestimmungen des öffentlichen Rechts die für den Hausbesitz erheblichen Einfluß, die Abgaben im weitesten Sinne, also allgemeine, Steuern[1], und besondere, Gebühren oder Beiträge[2], den Hausbesitzern auferlegen.

---

[1] Es kommen in dem untersuchten Orte in Betracht:

1. staatliche Grundsteuer;
2. städtische Grundsteuer (jährlich 2 ‰ des Ertragswerts, also durchaus maßvoll);
3. Kirchenanlage vom Grundbesitz (1908: 5848,50 ℳ; diese Zahl ist interessanter Weise deshalb so niedrig, weil das Pfarrlehn aus dem bisher verkauften Teile seines Grundbesitzes bereits jetzt jährlich einen erheblichen Teil der Zinsen an das Kirchlehn abführt, auch eine bemerkenswerte Folge des Wertzuwachses);
4. Land- und Landeskulturrenten (unbedeutend);
5. Landesbrandkassenbeiträge;
6. Immobiliarverkehrssteuern (als städtische, staatliche und als Reichssteuer) einschließlich der Wertzuwachssteuer, für die jetzt das Reichsgesetz vom 3. Juli 1913 § 1 gilt (also keine Reichszuwachssteuer mehr!). Es sei übrigens bemerkt, daß bereits ein Ortsgesetz vom Jahre 1908 wenigstens noch einen Teil von dem in derartigen Vororten naturgemäß besonders hohen unearned increment der Allgemeinheit nutzbar zu machen suchte, der auch auf dem kleinen Beobachtungsgebiete dieses Vororts in den zwei Menschenaltern, auf die das Grundbuch Rückschlüsse zuläßt, manchem Bauerngutsbesitzer Hunderttausende in den Schoß geworfen hat.

[2] Straßenreinigungsabgabe.

Dritte Unterabteilung.

Überblick über das Grundbuch des Ortes.

Das Grundbuch des untersuchten Ortes, das 1848 angelegt wurde, umfaßte am Stichtage 26 Bände. Davon waren 3 Bände solche, die nur Umschreibungen unübersichtlich gewordener Blätter enthielten. Bis 1884 waren nur 6 Bände anzulegen gewesen.

Die für die Untersuchung in Betracht kommende Einheit ist das Grundstück mit einem besonderen Grundbuchblatt. Für bebaute Grundstücke hat diese Einheit nichts Bedenkliches an sich, da jedes Wohnhaus stets ein besonderes Blatt erhalten soll, und die Ausnahmefälle sich aus der Spalte Kulturart oder aus dem Kataster ergeben. Es handelt sich bei diesen Ausnahmen regelmäßig um Häuserblocks von Baugenossenschaften oder Stiftungen, kaum einmal um ein Doppelwohngebäude privater Einzelbesitzer.

Für unbebaute Grundstücke dagegen stellt die Blatteinheit wirtschaftlich sehr Verschiedenes dar, bald einige Quadratmeter restlichen Straßenlandes eines größeren parzellierten Grundstücks, bald mehrere Hektar große, noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Da jedoch durch Heranziehung der Grundstücksgrößen diese Verschiedenheiten berücksichtigt werden konnten, und anderseits die wirtschaftlichen Schicksale eines bestimmten Stückes Land überhaupt nur so in der Vielseitigkeit, in der sie im Grundbuche aufgezeichnet sind, erfaßt und verfolgt werden können, so war auch hier die Wahl dieser Einheit unbedenklich und durchaus geboten.

Am 31. Dezember 1912 waren 1084 Blätter angelegt, von denen jedoch 116 bereits wieder geschlossen worden waren, meist weil bei fortwährenden Abschreibungen nur noch ein Stück Land übrig geblieben war, das schließlich zu Straßenzwecken verwendet worden war. Im übrigen standen 800 Blättern bebauter Grundstücke 166 unbebauter gegenüber. Diese Blätter stellen zusammen die gesamte Ortsflur dar; auch für öffentlichen Körperschaften gehörige Grundstücke (Schulen, Eisenbahn, Kirche) ist regelmäßig von der Befugnis, ein Grundbuchblatt anzulegen, Gebrauch gemacht worden.

Die Entwicklung des Grundbuchs spiegelt deutlich die bauliche Entwicklung des Ortes seit der Anlegung des Grundbuchs im Jahre 1848 wieder, die im wesentlichen eine „Verbauung auf grünem Anger" war, um den österreichischen Ausdruck zu gebrauchen. Bei der An-

legung umfaßte das Grundbuch 101 Blätter für bebaute und 22 für noch jetzt unbebaute Grundstücke. Es traten hinzu:

1848—1857 . . .	19	bebaute,	23	noch	jetzt	unbebaute,
1858—1867 . . .	45	„	16	„	„	„
1868—1877 . . .	71	„	3	„	„	„
1878—1887 . . .	107	„	13	„	„	„
1888—1897 . . .	195	„	45	„	„	„
1898—1907 . . .	238	„	47	„	„	„
1908—1912 . . .	24!	„	19	„	„	„ .

Die stark verminderte Zunahme der Grundbuchblätter in den letzten Jahren bedeutet keine ebenso große Verminderung der Bautätigkeit an und für sich, wie schon das weitere, wenn auch langsamere Anwachsen der Bevölkerung zeigt. Die jüngsten Blätter umfassen vielmehr teilweise je zehn und zwanzig der erwähnten Stiftungshäuser. Die *private* Bautätigkeit freilich hat in den letzten Jahren wegen der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Bautätigkeit stark abgenommen. Beigetragen hat zu dieser Verminderung auch die zunehmende Dezentralisation der Fabrikbetriebe, die in der geringeren Zunahme der Bevölkerung bereits fühlbar zum Ausdruck kommt, und die eine weitere gleich stark wachsende Häusererstellung unzweckmäßig erscheinen lassen mußte. Endlich ist diese Abnahme auch durch die Unsicherheit der politischen Lage 1911 und 1912 veranlaßt worden, die den ihrer Natur nach wenig flüssigen *Kapitalsanlagen* in Grund und Boden selbst, wie besonders in Großstadthäusern, ungünstig sein mußte. Schließlich hat auch, und dies fällt sehr wesentlich ins Gewicht, die ungünstige Lage großer Teile des unbebauten Geländes — im Hochwassergebiete usw. — eine weitere Bebauung in vielen Fällen vorläufig noch verhindert.

Die Schwierigkeiten des *Geldmarkts* sind dagegen in ihrer Bedeutung für die Häusererstellung in Vororten nicht zu überschätzen, wie es besonders in den Geschäftsberichten interessierter Kreise häufig geschieht. Einerseits wird hier die Bautätigkeit ganz überwiegend von dem Wohnungsbedürfnis bestimmt. Anderseits wird eine größere Bedeutung des Diskonts ersichtlich schon dadurch ausgeschlossen, daß ein etwaiger Zinsgewinn beim Baugeld oder bei der Hypothek auf Jahre hinaus durch den Mietverlust eines einzigen Jahres aufgewogen werden kann[1].

[1] Vgl. *Peter* a. a. O., S. 19; vgl. auch S. 49. Dort weist *Peter* nach,

Die hauptsächlichsten großen Konjunkturschwankungen des Wirtschaftslebens überhaupt, z. B. schon die der siebziger Jahre des 19. Jahrhunderts, spiegelt freilich auch das Grundbuch in der Zahl der jährlich neu angelegten Blätter wieder. Die besonders enge Verknüpfung des Schicksals des Ortes mit dem gewerblicher Großbetriebe mag das ihre dazu beitragen.

Die Zahl der seit 1891 angelegten Grundbuchblätter für bis zum Stichtage bebaute Grundstücke und die der Neubauten [1] – in Klammern – ist folgende:

1891 . . .	20 (36)	1902 . . .	24 (88)
1892 . . .	5 (25)	1903 . . .	16 (**105**)
1893 . . .	9 (15)	1904 . . .	15 (81)
1894 . . .	6 (11)	1905 . . .	6 (49)
1895 . . .	1 (18)	1906 . . .	14 (31)
1896 . . .	13 (35)	1907 . . .	4 (29)
1897 . . .	**70** (29)	1908 . . .	1 (48)
1898 . . .	**54** (87)	1909 . . .	11 (54)
1899 . . .	**59** (80)	1910 . . .	8 (?)
1900 . . .	27 (**89**)	1911 . . .	1 (?)
1901 . . .	19 (66)	1912 . . .	3 (?)

Die Zahlen für die Neubauten sind in ihrer Gesamtsumme besonders deshalb so beträchtlich höher, weil sie auch *solche* an Stelle abgebrochener Gebäude auf Grundstücken mit längst angelegten Blättern umfassen. Im übrigen gestattet die Übersicht, die zeitliche Aufeinanderfolge von Parzellierungs- und Bautätigkeit einmal zu prüfen. Es zeigt sich dabei, wieviele Jahre jene dieser im allgemeinen vorhergeht, und welche Zinsverluste damit im vorhinein das neue Haus belasten müssen.

Der der städtischen Grundsteuer zugrunde gelegte Wert sämtlicher Grundstücke des Ortes — mit Ausnahme der nicht veranlagten städtischen Grundstücke — beträgt nach der Schätzung, die vom 1. Januar 1913 ab maßgebend ist:

	43 948 500 ℳ,
1891 betrug er:	7 503 855 „
1901 betrug er:	19 930 710 „ .

daß auch die Grundrente und der Bodenpreis vom Diskont verhältnismäßig unabhängig ist.

[1] Letztere nach den Verwaltungsberichten, deren Einheit insoweit das selbständige Gebäude, nicht das Grundbuchblatt ist.

Diese Werte sind das fünfzehnfache des Durchschnittsertrags der Grundstücke in den letzten drei Jahren vor der Schätzung. Für unbebaute Grundstücke, insbesondere solche mit nur gelegentlichem Ertrage als Lagerplätze usw., wird der tatsächliche Wert natürlich auf diese Weise nur zu einem kleinen Teile erfaßt. Daher wird wenigstens für baureifes Land — und zwar sehr richtiger Weise nur für brach liegendes Land, Baupläße, nicht für Gärten — das zehnfache des durchschnittlichen landwirtschaftlichen Ertrags (10 ₰ statt 1 ₰ für 1 qm) als Ertrag angenommen, um damit mittelbar einer Besteuerung nach dem gemeinen Werte näher zu kommen.

Zweiter Teil.
Die bebauten Grundstücke.

Erstes Kapitel.
Die Hausbesitzer nach Berufen.

Erste Unterabteilung.
Stand der Besitzer bebauter Grundstücke, die physische Einzelpersonen sind [1].

Die Zahl der Fälle, in denen überhaupt der Stand der Besitzer festgestellt werden konnte, war für die bebauten Grundstücke genau so groß, wie die der Grundbuchblätter. Sie betrug 800. Davon entfallen 698 Fälle (= 87,3 %) auf physische Einzelpersonen und Ehegatten; diese ungetrennt zu behandeln, erschien für die Ermittelung des Berufes der Hausbesitzer unbedenklich. Ebenso erschien es unbedenklich, bei Familienangehörigen, insbesondere Witwen, wenn eine besondere Berufsangabe fehlte, den Beruf des Familienoberhauptes zugrunde zu legen, da dieser jedenfalls die allgemeine soziale Lage jener bestimmt.

Im einzelnen war die Anordnung nach Berufen, sollte sie ein

[1] Vorangeschickt sei, daß absichtlich die Bezeichnung Haus„besitzer" in der Darstellung überall beibehalten wurde, wenn auch das Grundbuch seit 1900 juristisch genauer nur von Haus„eigentümern" spricht. Doch ist diese Ausdrucksweise nicht in den Sprachgebrauch übergegangen; für eine nicht-juristische Abhandlung bestand kein zwingender Grund, sich ihrer zu bedienen. — Fälle von Erbbaurechten kamen für Wohngrundstücke bezeichnenderweise nicht vor; insbesondere hatte auch die Stadt selbst von ihrem nicht unerheblichen Grundbesitz in der Vorortsflur noch kein Grundstück in Erbpacht gegeben.

bezeichnendes und dabei nicht tendenziöses Bild ergeben, nicht leicht. Es wurden schließlich die physischen Einzelbesitzer in 9 Gruppen eingeteilt, die gewisse gemeinsame Merkmale besitzen, nach denen sich ihre soziale Stellung einerseits, ihre vermutliche Kapitalskraft und ihre allgemeine Bildung anderseits bestimmt. Es erschien besonders notwendig, das Verhältnis des Hausbesitzes nach diesen Richtungen hin ersichtlich zu machen.

Auf diese Weise ergaben sich zunächst die Gruppen IV (Akademiker und Offiziere), V (größere Gewerbe- und Handeltreibende, Brauereibesitzer), VIII (Gastwirte, Bierhändler), IX (ungelernte Arbeiter); zur Untersuchung des gewerbsmäßigen Hausbesitzes wurde die Gruppe II („Privatmänner"), zur wenigstens teilweisen Erfassung der Bedeutung, den der Urbesitz noch jetzt hat, die Gruppe III (Personen mit Beziehung zur Landwirtschaft) gebildet. Gruppe VI und VII endlich umfassen den Mittelstand, soweit er nicht schon unter die vorgenannten Gruppen oder unter die Gruppe I (Baumeister, Baumaterialienhändler, Bauhandwerker aller Art) fällt, und zwar umfaßt Gruppe VI den Mittelstand der kaufmännischen Angestellten, der Lehrer sowie den der mittleren Beamten, Gruppe VII den der Handwerker einschließlich der gelernten Fabrikarbeiter und der Kleinhändler. Die vermögenderen und die mehr proletarischen unter den Handwerkern selbst zu sondern, war leider nicht möglich.

Die Baugewerken aller Art vom Architekten bis zum Anstreicher wurden insbesondere deshalb zu einer Gruppe zusammengefaßt, weil gerade bei ihnen verschiedene Bezeichnungen oft sehr ähnliches bedeuten, so daß z. B. eine Sonderung von Bauunternehmern und Bauhandwerkern teilweise sehr äußerlich bliebe und wenig für ihre tatsächliche wirtschaftliche Stellung bewiese.

Von den tüchtigen Baufachleuten wird es ja am meisten bedauert, daß das Bestreben, wirtschaftlicher Schwäche mit schillernden und möglichst imposanten Berufsbezeichnungen aufzuhelfen, das so oft der Zahl nicht recht vollwertiger Existenzen in einem Berufe entspricht, sich im Baugewerbe besonders breit macht.

Erwähnt sei noch, daß es im allgemeinen nicht notwendig erschien, bei den Handwerkern Meister und Nicht-Meister zu trennen, da der Meistertitel immer mehr aufgehört hat, eine höhere wirtschaftliche Macht zu verbürgen. Nur bei der Gruppe I sind sie getrennt aufgeführt worden.

Im einzelnen umfaßt

Gruppe I,

d. h. die Gruppe aller zum Bauwesen in besonderer Beziehung Stehenden, einschließlich eines Hypothekenmaklers,

187 Hausbesitzer = 26,8 % der physischen und 23,5 % aller Besitzer bebauter Grundstücke.

Unter anderem bezeichneten sich als Architekten 6, als Baumeister 11, als Bauunternehmer 7 Besitzer. Im letzteren Falle war dabei 5 mal die nicht verwitwete Frau als Eigentümerin im Grundbuche eingetragen. Maler waren 14, Klempner 13 Besitzer, davon 7 und 10 Meister; Maurermeister waren 7 mal Besitzer, Maurer selbst aber 47 mal, wozu noch 12 Fälle hinzutreten, wo der Besitzer Maurerpolier war.

Gruppe II

umfaßt unter der Bezeichnung „Privatmann", „Privata", „Rentier" die Hausbesitzer ohne sonstigen Beruf, unter denen sich gewerbsmäßige Hausbesitzer schon deshalb in größerer Anzahl finden müssen, weil der Ort für Rentner, die kein derartiges persönliches Interesse an dem Platze festhält, geradezu ungeeignet ist, wie jeder Fabrikvorort. Diese Gruppe stellt die Besitzer von 58 Häusern (8,4 % bzw. 7,2 %).

Gruppe III

umfaßt die Berufe mit besonderer Beziehung zum Grundbesitz und besitzt 34 Häuser (5 % bzw. 4,2 %).

Es befinden sich hierbei noch 11 Grundstücke von Gutsbesitzern, den letzten alten Bauern des Ortes, die — wenigstens zur Zeit ihrer Eintragung ins Grundbuch — noch nicht Privatmänner geworden waren oder sich von der landwirtschaftlichen zu anderer Tätigkeit gewendet hatten. Ferner treten hier auf: Gutspächter, Mühlenbesitzer, Ökonomen, Wirtschaftsgehilfen, Gärtner (diese nur noch mit 2 Grundstücken).

Klein ist die

Gruppe IV,

die der Akademiker, einschließlich der Offiziere. Sie besitzt nur 10 meist durch Heirat erworbene Grundstücke (1,4 % bzw. 1,2 %). Es liegt dies besonders am fast gänzlichen Fehlen landhausartiger Eigenheime. Im übrigen beweist die kleine Zahl die Abneigung dieser Kreise gegen die Kapitalsanlage in „Rentenhäusern", d. h. Häuser, in deren Vermietung der Besitzer eine dauernde Rente für sein darin angelegtes Vermögen sucht. Daß es sich dabei nicht nur um Bedenken gegen die Flüssigkeit und Sicherheit einer Kapitalsanlage in vorstädti-

schem Grund und Boden handelt, die freilich hier weit verbreitet sind, sondern auch um ausgesprochene Abneigung gegen die mit dem Hauseigentum verbundene Verwaltungsarbeit, wird der Anteil dieser Gruppe an den Hypotheken zeigen.

Die

Gruppe V

bilden die größeren Gewerbe- und Handeltreibenden mit Einschluß der Brauereibesitzer. Die Zahl der Grundstücke beträgt hier 83, d. h. 12 % bzw. 10,5 % der Gesamtzahl. Zu beachten ist, daß viele tatsächlich hierher gehörige Grundstücke hier ausfallen, da sich ihre Besitzer zu Aktien-, Kommandit- oder offenen Handelsgesellschaften, meist Familiengründungen, zusammengeschlossen haben. In etwa einem Fünftel der 83 Fälle ist übrigens der Erwerb in der Zwangsversteigerung geschehen, also die Folge zu weitgehender Kreditgewährung an Kunden gewesen. Der häufige Erwerb durch Kaufleute insbesondere ist zum Teil auf die Notwendigkeit zurückzuführen, Mietpreissteigerungen auszuschließen, denen gerade der Inhaber gutgehender größerer Einzelgeschäfte besonders ausgesetzt ist. Interessant ist, daß die kapitalkräftigsten Vertreter des Großhandels, die Bankiers, kein einziges Grundstück von den 619 besaßen, da sie offensichtlich eine höhere Verzinsung bei einer anderweiten Kapitalsanlage erzielen können.

In der

Gruppe VI

ist der Mittelstand der Privatangestellten und der Beamten einschließlich der Lehrer zusammengefaßt.

Die Gesamtzahl von 39 Grundstücken (5,7 % bzw. 4,8 %) ist nicht hoch, erklärt sich aber aus der Art des Ortes. Insbesondere ist nach anderweiten Beobachtungen auffallend, daß Lehrer nur 3 mal als Grundstücksbesitzer vorkommen. Fabrikprivatbeamte (Werkmeister) dagegen sind 9 mal Grundstücksbesitzer, was sich aus ihrem oft verhältnismäßig beträchtlichen Einkommen und dem stark großindustriellen Charakter des Ortes erklärt.

Die

Gruppe VII

umfaßt den Handwerkermittelstand, einschließlich der gelernten Fabrikarbeiter, sowie die Kleinhändler, meist Materialien-, Produkten-, Grünwarenhändler genannt, dazu die unteren Beamten. Die Bau-

Handwerker sind, soweit sie überwiegend dorthin gehören, bereits in Gruppe I enthalten z. B. Klempner, nicht Schlosser, die zumeist Fabrikschlosser sind. Trotzdem umfaßt Gruppe VII 199 Grundstücksbesitzer (28,6 % bzw. 24,9 %). Was bei der Gruppe der Akademiker einen Hinderungsgrund für den Grundstückserwerb bildet, die notwendige Verwaltungsarbeit geistiger und manueller Art, veranlaßt hier offensichtlich gerade zum Grundstückserwerbe. Dazu tritt, daß die Eigenart gewisser Betriebe es wünschenswert erscheinen läßt, daß ihr Unternehmer der Herr im Hause ist. Dies gilt insbesondere für Bäcker und noch mehr für Fleischer. Diese besitzen denn auch 19, jene 16 Grundstücke. Daß tatsächlich jener wirtschaftliche Grund und nicht etwa Zufälligkeiten oder die Neigung zur Häuserspekulation dazu der Grund ist, beweist die Tatsache, daß sich in diesen Fällen fast stets nur ein Haus in derselben Hand befindet. Das praktische Bedürfnis hat also für gewisse Gewerbe doch wieder zu einem ähnlichen Zustande geführt, wie er bis zur Einführung der Gewerbeordnung noch gelegentlich und früher in weitestem Umfange in den Realgewerberechten bestand. Es erscheint nicht ganz bedeutungslos, derartige Zusammenhänge einmal auch als unverkennbares Ergebnis einer Statistik aufzudecken.

Im übrigen sei noch erwähnt, daß auffallend viele Grundstücke auch die Schlosser besitzen (20 Grundstücke). Hier macht sich der Einfluß der Schwerindustrie auf die Zusammensetzung der Bevölkerung des Ortes geltend. Groß ist auch die Zahl der Grundstücke, die die Inhaber von kleinen Kolonial- und Grünwarenhandlungen, sowie kleine Milchhändler besitzen (27 Grundstücke). Ob das häufige Miteigentum von Ehegatten dabei den Schluß auf eine Errungenschaftsgemeinschaft zuläßt, wie sie gerade hier die Folge einer gemeinschaftlichen geschäftlichen Tätigkeit sein könnte?

Sonstige Handwerker (Seiler, Böttcher, Schneider, Schuster usw.) und die ihnen etwa gleichstehenden gelernten Arbeiter gewerblicher Großbetriebe (Bohrer, Dreher, Fräser, die meisten Stein- und Buchdrucker) sind Besitzer von je 45 Grundstücken, bemerkenswert hohe Zahlen. Untere Beamte besitzen 20 Grundstücke.

Klein ist die

Gruppe VIII,

Gastwirte und Bierhändler,

24 Grundstücke = 3,4 % bzw. 3 %;

trotzdem muß diese Zahl unter Berücksichtigung des engen, hierbei in Frage kommenden Personenkreises relativ beträchtlich erscheinen.

Die

Gruppe IX,

ungelernte Arbeiter aller Art,

umfaßt immerhin 41 Grundstücke (6 % bzw. 5,1 %), obwohl die gelernten Fabrikarbeiter (Fräser usw.) sämtlich der Gruppe VII zugeteilt worden sind. Im einzelnen kommen hier Fabrikarbeiter (13 mal), Tagelöhner, Handarbeiter, Markthelfer, Diener, Pförtner usw. vor. In 10 Fäller war alter Familienbesitz mit Sicherheit nachweisbar. Meist handelt es sich hier um die erwähnten kleinen Häuser, die in diesen Fällen, eben weil sie nicht veräußert wurden, noch nicht durch Mietkasernen ersetzt worden sind.

Diese Übersicht über den Stand der physischen Einzelbesitzer bebauter Grundstücke, in die nur 13 Hausbesitzer, etwa 2 % aller, nicht ohne Zwang eingefügt werden konnten, zeigt, daß wenigstens in Vororten wie dem untersuchten, die Mehrzahl der nominellen Hausbesitzer dem unteren Mittelstande, insonderheit Handwerkerkreisen angehört. Die Gruppe der Baugewerken und die Gruppe VII, denen nur verhältnismäßig wenig Nichthandwerker angehören, stellen allein 55,8 % der natürlichen Personen, die Hausbesitzer sind, und 48,5 % aller Besitzer bebauter Grundstücke. Da der Verkehrswert eines Hauses in dem Vororte durchschnittlich mit 45 000 ℳ eher zu niedrig als zu hoch angenommen ist[1], so ergibt schon dies die Notwendigkeit einer hohen Verschuldung der Mehrzahl der Hausbesitzer. Bereits an dieser Stelle muß diese Frage deshalb berührt werden, weil sich daraus schon hier ergibt, daß die Hausbesitzer zu einem beträchtlichen Teile nur Hausverwalter, „lebenslängliche Hausmeister" sind, wie ein bitterer süddeutscher Ausdruck sie nennt[2]. Für diese Hausverwaltertätigkeit bringen sie zwei wichtige Eigenschaften mit, die dem Kapitalisten abzugehen pflegen, und die bei einem bloßen, uninteressierten Hausverwalter viel weniger wirksam werden. Zum einen besitzen sie genügend Zusammenhang mit den Kreisen ihrer Mieter, um nicht allzu oft Mietausfälle

[1] Vgl. auch die Tabelle Teil 2, III. Kapitel, 1. Unterabteilung a. E.

[2] Vgl. J. Löhr, Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Hypothekenbanken. Leipzig 1908, S. 27. Der tüchtige wenig verschuldete Handwerker ist dagegen wohl die geeignetste Persönlichkeit, die man sich als Hausbesitzer für die Vorstadthäuser vorstellen kann.

zu erleiden oder auf dem mißlichen Zivilprozeßwege vorgehen zu müssen. Zum anderen sind sie imstande, Ausbesserungen entweder selbst vorzunehmen oder doch auf die billigste Weise ausführen zu lassen. Sie ersetzen so durch billigere Hausverwaltung unstreitig zum Teil ihre mangelnde Kapitalkraft. Freilich ist das nicht in dem Umfange der Fall, wie es zur inneren Berechtigung ihres äußeren Vollrechts notwendig wäre, das besonders durch die Gestaltung, die das Mietrecht im deutschen Bürgerlichen Gesetzbuch gefunden hat, insbesondere durch die praktischen Wirkungen des Fehlens jeder Vorschrift über das Verhältnis der Mieter zueinander, dem Hausbesitzer eine so starke soziale Macht über seine vielen Mieter verliehen hat[1].

Zweite Unterabteilung.

Die Besitzer der übrigen bebauten Grundstücke.

Hierher gehören 102 Grundstücke, 12,5 % aller bebauten Grundstücke.

Von diesen stehen 40 im Miteigentum mehrerer physischer Personen — außer Ehegatten, die schon oben mit einbezogen sind — und zwar befinden sich 22 Grundstücke in Erbengemeinschaft, die anderen 15 gehören verschiedenen Personen, die nicht miteinander verwandt sind, insbesondere Geschäftsfreunden. 62 Grundstücke, 8 % von allen überhaupt, gehören nicht physischen Personen. Sie verteilen sich folgendermaßen:

16 Grundstücke öffentlich-rechtlicher Korporationen (Staat, Stadt — meist Schulgebäude —, Kirchlehn, Pfarrlehn);

10 Grundstücke — mit 93 Häusern! — einer Stiftung für Arbeiterwohnungen;

4 Grundstücke — mit 13 Häusern — von Baugenossenschaften;

je 3, sämtlich zwangsweise erstandene Grundstücke von Terraingesellschaften und kleinen Bankinstituten[2];

---

[1] Vgl. insbesondere darüber die gedankenreiche Arbeit: „Das Mietrecht in Deutschland" von Stadtrat Dr. Flesch und Rechtsanwalt Dr. Zirndorfer im 94. Bande der Schriften des Vereins für Sozialpolitik, S. 275 — 320; a. M. z. T. Fuchs, „Über städtische Bodenwerte" usw. II, S. 718.

[2] Wieweit diese letzteren, die die Form der G. m. b. H. besitzen, wie in Berlin verschiedentlich geschehen, von Großbanken lediglich zu dem Zwecke gegründet worden waren, um nicht ersichtlich zu machen, daß auch diese bei Zwangsversteigerungen Verluste erleiden, würden wohl die Grundakten ergeben.

3 Grundstücke von Einzelfirmen;

21 meist umfangreiche Grundstücke von anderen gewerblichen oder Handelsunternehmungen in Gesellschaftsform — Großindustrie! —, 5 davon Brauereiaktiengesellschaften gehörig.

Der kleine Rest verteilt sich auf Vereine aller Art.

Auffallend ist, daß fast keine der im Eigentum der Großgewerbetreibenden oder der Industriegesellschaften stehenden Häuser Wohnhäuser, insbesondere Arbeiterwohnhäuser sind. Die private Bautätigkeit und der private Hausbesitz, — erst in den letzten Jahren unterstützt von gemeinnütziger Wohnungsfürsorge, — haben also allein das Bau- und Wohnbedürfnis befriedigt. Ihr Risiko im Hinblick auf den Einfluß wirtschaftlicher Krisen auf die Zahl der am Orte beschäftigten Arbeiter und damit auch auf die Nachfrage nach Wohnungen verminderte sich dabei mit der Zunahme der Zahl der gewerblichen Großbetriebe und ihrer zunehmenden Verschiedenheit. Man wird diesen Zustand nicht als bedenklich zu betrachten brauchen, wenn man anderseits berücksichtigt, daß die von den Fabrikanten errichteten Wohnungen im allgemeinen leicht „den Gegensatz zwischen Arbeiter und Arbeitgeber verschärfen, gerade weil sie ihn hindern, in die äußere Erscheinung zu treten“[1]. Wenn man erwägt, daß von den etwa 50 Grundstücken, die von den 800 bebauten Grundstücken überhaupt selbst in einem so ausgesprochenen Fabrikorte im Eigentum von Fabrikbesitzern oder gewerblichen Großbetrieben in Gesellschaftsform stehen, höchstens zehn oder zwölf nicht ganz überwiegend gewerblichen Zwecken dienen, so wird man die Behauptung von Flesch-Zirndorfer[2] wenigstens als zu Unrecht verallgemeinert erklären müssen, daß „die Vermieter der Arbeiterwohnungen die kleinen Handwerker oder die großen Arbeitgeber“ seien.

Eine andere Verallgemeinerung besonders Berliner Verhältnisse, die noch viel mehr in der einschlägigen Literatur üblich geworden ist, erwies sich gleichfalls in diesem Zusammenhange als unzutreffend für einen Ort von der Struktur des untersuchten Vororts. Es handelt sich dabei um die Behauptung, daß der Hausbesitzer in den Großstädten großenteils gar nicht in der Gemeinde wohne, in der er mit Grundbesitz ansässig sei. Es ergab sich, daß die ganz überwältigende Mehrheit der Grundstücksbesitzer des Ortes auch tatsäch-

[1] Flesch-Zirndorfer a. a. O., S. 305.

[2] A. a. O., S. 300.

lich in dem gleichen Vorort oder doch im Gebiete der Großstadt wohnt, zu der er gehört. Genaue Zahlenangaben sind nicht angebracht, weil sich zeigte, daß vielfach Hausbesitzer erst nach ihrer Eintragung als Eigentümer in den Ort nachzogen, so daß das Grundbuch eine etwas zu niedrige Zahl der am Orte wohnenden Hausbesitzer ergeben würde. Dieses „Nachziehen" hängt unfraglich mit der regelmäßigen Hausverwaltertätigkeit der Besitzer solcher Vorstadthäuser zusammen, die zur Folge hat, daß der Besitzer, auch wenn es sich um recht kurze Besitzdauern handelt, in der Regel am Orte in das eigene Haus zieht. Auswärts wohnen meist solche Eigentümer, die in der Zwangsversteigerung oder durch Erbschaft zu einem Hause gekommen sind.

Dritte Unterabteilung.

Mehrfacher Hausbesitz.

Die 689 von Einzelpersonen einschließlich der Ehegatten besessenen Grundstücke gehören 560 verschiedenen Eigentümern. Da die Behausungsziffer etwa 35 beträgt, und bei diesen Grundstücken keines mehr als höchstens einige Male ein Doppelgebäude umfaßt, so werden diese 689 Grundstücke von schätzungsweise 23 000 Einwohnern bewohnt, von denen also 2,3 % Hausbesitzer sind. Wieder wird dadurch ein gern verallgemeinertes Berliner Ergebnis als wesentlich übertrieben erfunden, denn Eberstadt z. B. spricht allgemein davon, daß infolge der Mietkaserne, die doch auch in dem behandelten Orte, wenn auch nicht in schärfster Ausprägung vorherrscht, „die sog. Hausbesitzer knapp 1 % der Bevölkerung ausmachten" [1].

Der mehrfache Hausbesitz ist folgendermaßen verteilt:

560 Besitzern nur eines Hauses stehen
52 Besitzer zweier Häuser,
16 „ von drei Häusern,
5 „ „ vier „
2 „ „ fünf „
3 „ „ sechs „
1 „ „ sieben „
und 1 „ „ acht „ oder genauer, von bebauten Grundstücken, gegenüber.

[1] Wörterbuch der Volkswirtschaft, 3. Aufl., Bd. 2, S. 1400.

Zu beachten ist, daß die Besitzer mehrerer bebauter Grundstücke meist nicht zugleich auch Besitzer mehrerer unbebauter Grundstücke sind und umgekehrt. Insbesondere beim Spekulationsbesitz ist das unverkennbar: Boden- und Häuserspekulanten sind verschiedene Personen, sind überhaupt sehr vielfach Angehörige verschiedener sozialer Schichten. Von den 24 Einzelpersonen, denen 3 und mehr mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke gehören, fallen unter:

die Gruppe 1 . . . 5 (1 Klempner, 1 Bauunternehmer, 2 Baumeister, dazu 1 Hypothekenmakler);
„ „ 2 . . . 9 (Privatmann, Privata);
„ „ 3 . . . 2 (1 Gutspächter, 1 Landwirt);
„ „ 4 . . . 1 (Jurist);
„ „ 5 . . . 3 (Kaufleute);
„ „ 6 . . . 0
„ „ 7 . . . 3 (je 1 Böttcher-, Fleischer- und Steinmetzmeister);
„ „ 8 . . . 1 (Gastwirt);
„ „ 9 . . . 0

Diesen 24 Besitzern gehören insgesamt 115 Grundstücke in der Ortsflur, davon nur 20 unbebaute. Da der Gesamtmietertrag ihrer 95 bebauten Grundstücke 276 610 ℳ, durchschnittlich also 2910 ℳ beträgt, der Durchschnittspreis einer Wohnung des Ortes aber auf etwa 350 ℳ beziffert werden kann[1], so entfällt auf jedes dieser Häuser eine Anzahl von 8—9 Wohnungen, wesentlich mehr als der Ortsdurchschnitt, da sich für diesen etwa 35 Personen als Durchschnittsbehausungsziffer ergaben, während 8—9 Wohnungen unter Berücksichtigung der starken Teilvermietung etwa 50 Köpfe beherbergen. Der mehrfache Grundbesitz neigt also ausgesprochen dem Besitze von Mietkasernen zu.

Auffallend ist zunächst auch, daß diese 24 drei- und mehrfachen Besitzer von Wohnhäusern, die in dem Vororte 115 Grundstücke haben, in dem ganzen sonstigen Gebiete der Großstadt zusammen nur deren 16 besitzen. Die Tatsache erklärt sich daraus, daß von den 24 volle 11 alten Bauernfamilien angehören, die in der Flur des Vororts und nur

[1] Der Verwaltungsbericht 1908 gibt auf S. 25 als Durchschnittsmietpreis für die am 1. November 1908 in dem Vororte leerstehenden Wohnungen 368 ℳ an. Da in einem derartigen Stadtteile stets mehr teuerere (neue!) Wohnungen als billigere leerstehen, so ist 350 ℳ als Durchschnittsmietpreis sicher auch für 1912 eher zu hoch, als zu niedrig geschätzt.

dort ihren Grundbesitz hatten, während von den übrigen 13 wieder eine ganze Anzahl ausgesprochene Häuserspekulanten sind, die meist nur auf einem ganz beschränkten örtlichen Gebiete arbeiten, um sich vollste Sachkenntnis zu erwerben und zu erhalten. Derartige Zusammenhänge sind bisher selten beachtet worden.

Im allgemeinen ist die Anhäufung des Besitzes bebauter — anders noch nicht baureifer unbebauter! — Grundstücke in einer Hand gering. Im Durchschnitt entfallen auf einen Besitzer nur 1,23 Grundstücke. Für städtische Grundstücke bedeutet übrigens dieser „zersplitterte Grundbesitz" durchaus keine höhere Verschuldung. Diese ist vielmehr durchaus die gleiche bei den Besitzern eines und mehrerer Grundstücke.

Daß der Grundbesitz nicht konzentrierter ist, liegt wohl teils daran, daß es sich noch vielfach um das ererbte oder sonst überkommene Einzelhaus einer Familie handelt, teils daran, daß die Verwaltungstätigkeit in Häusern mit ärmlicher Bevölkerung nicht mehr nebenbei vom Besitzer erledigt werden kann, wenn er sich *mehrere* Häuser zulegt, endlich auch daran, daß große Kapitalisten ihre Mittel nicht gerade in Vorstadthäusern festlegen, schwache Geldleute aber — glücklicherweise, — ohne zugleich ungewöhnlichen persönlichen Kredit zu besitzen, auch den Hypothekarkredit höchstens bei einem, vielleicht zwei Grundstücken bis zu der üblichen Höhe, d. h. oft bis nahe an den gemeinen Wert des Grundstücks heran, in Anspruch nehmen können.

Zweites Kapitel.

Die Hypothekengläubiger.

Erste Unterabteilung.

Verwertbare und unverwertbare Fälle.

Die Untersuchung der Belastungen des Grundbesitzes mit privaten Rechten kann sich durchaus auf die der Hypotheken beschränken. Sonstige private Rechte Dritter an Grundstücken (Auszugsrechte, Wegerechte) sind wie in den meisten Orten mit vorwiegend neu bebauten Grundstücken ganz selten; auch würde ihre Veranschlagung zum Geldwerte schwer möglich sein, soweit es sich nicht um Rentenschulden oder Grundschulden handelt, die jedoch nur etwa 6—8 mal auftreten.

Alles in allem entfallen auf die 800 bebauten Grundbuchblätter 1960 Hypotheken. Dabei sind solche Posten, die deshalb mehrfach auf verschiedenen Blättern auftraten, weil es sich um Mitbelastungen mehrerer Grundstücke desselben Eigentümers handelte, mehrfach gezählt worden, andererseits wurden mehrere gleichartige Hypotheken desselben Gläubigers an demselben Grundstücke als eine Hypothek angesehen, falls keine Hypothek eines anderen Gläubigers ihren Rang vor einzelnen von ihnen hatte. Es handelte sich dabei besonders um die zahlreichen Fälle, wo der Gläubiger einer kleinen ersten Hypothek später noch mehrere Posten auf das Grundstück ausgeliehen hatte, die nun juristisch als 2. und 3. Hypothek anzusehen sind, wirtschaftlich aber solange eine 1. Hypothek darstellen, als nur dieser eine Gläubiger vorhanden ist und z. B. eine Kündigung aller dieser Posten vom Willen nur eines einzigen Gläubigers abhängt. Insbesondere Sparkassen würden andernfalls ganz irreführend sehr häufig als Gläubiger 2. und 3. Hypotheken auftreten, während sie tatsächlich bis auf einen einzigen Fall keinen einzigen Posten eines Dritten vor ihren Hypotheken stehen haben.

Der Betrachtung der Hypothekengläubiger ist ferner die Bemerkung vorauszuschicken, daß im einzelnen aus dem Grundbuche nicht ersichtliche Verschiebungen eingetreten sein können infolge von Hypothekenabtretungen ohne Eintragung nach den bereits erwähnten §§ 1154 Abs. 1, 1155 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Diese Fälle sind bekanntlich wegen der Ersparnis der Eintragungskosten häufig; doch beeinträchtigen sie die Ergebnisse der Statistik sehr wenig, da sich diese Verschiebungen im Stande der Hypothekengläubiger im allgemeinen gegenseitig aufheben.

Wichtiger ist, daß eine größere Anzahl von Hypotheken bei der Untersuchung des Standes der Hypothekengläubiger ausscheiden mußte.

Zunächst mußten unberücksichtigt bleiben 192 Fälle, in denen das Grundbuch den Beruf der Hypothekengläubiger nicht angab, ferner 18 Fälle, in denen die Hypothek „minderjährigen Geschwistern" zustand, es sich also wohl um die Anlage von Mündelgeldern handelte, bei denen aber die Standesverhältnisse dieser Mündel gleichfalls nicht ersichtlich waren. Eigentümergrundschulden (19 Fälle) und Hypotheken zur Sicherung der Mitgift der Ehefrau des Eigentümers (6 Fälle) fielen gleichfalls hier aus, da sie wirtschaftlich durchaus nicht eine Verschuldung des Grundstücksbesitzers bedeuteten. Endlich waren außer

Betracht zu lassen die 23 mehreren Gläubigern nach ideellen Anteilen oder nach Bruchteilen zustehenden Hypotheken, da natürlich nicht willkürlich der Stand eines Mitgläubigers herausgegriffen werden durfte. Endlich wurden die 117 Fälle von Hypotheken auf mehreren Grundstücken nicht mit verwertet, besonders da sie teils zugleich auf bebauten und unbebauten Grundstücken ruhten und die Vorteile der gesonderten Behandlung beider beeinträchtigt hätten.

Dagegen lag kein Grund dazu vor, folgende Sonderfälle unberücksichtigt zu lassen:

1. Die 55 Höchstthypotheken[1];

2. 11 Fälle, in denen ersichtlich Hypotheken für Erbteile von einzelnen Miterben des jetzigen oder eines früheren Eigentümers bestellt worden waren, — die Fälle, in denen diese Eigenschaft von Hypotheken nicht ersichtlich war, sind natürlich viel größer —;

3. 23 Fälle von Zwangshypotheken und

4. 13 Fälle von verpfändeten Hypotheken, die beide fast sämtlich Handel- und Gewerbetreibenden zustanden oder an solche oder Banken verpfändet waren, übrigens meist an so später Stelle standen, daß sie wenig Wert für die Gläubiger besaßen.

Endlich wurden:

5. die Erbengemeinschaften (28 Fälle) berücksichtigt.

Von den insgesamt 1960 Hypotheken blieben also 1634 für die Untersuchung geeignete übrig. Davon entfielen 130 auf die unter 1—5 genannten besonderen Fälle. Von den zur Untersuchung geeigneten 1634 Hypotheken abzüglich der 55 Höchstthypotheken standen übrigens

672	an 1. Stelle,	52	an 5. Stelle,
458	„ 2. „	21	„ 6. „
258	„ 3. „	11	„ 7. „
102	„ 4. „	5	„ 8. und späterer Stelle.

Der Gläubiger einer Hypothek mußte sich mit dem Range nach 11 Vormännern begnügen.

---

[1] Diese lasten meist auf stark verschuldeten Grundstücken, besonders solchen von Fabrikbesitzern, Kaufleuten und Bauunternehmern aller Art. Sie haben meist späten Rang und sind regelmäßig für teuere Bankgelder bestellt, für die meist 1% über Reichsbanklombard und 1% Umsatzprovision für das Jahr zu zahlen ist. Vgl. auch Sonntag, Die Gründung einer Industrie-Hypothekenbank. Kattowitz 1909, S. 11.

Zweite Unterabteilung.

Einzelne Privatpersonen als Hypothekengläubiger.

Die Verteilung der Gläubiger der 789 Hypotheken, die Einzelpersonen zustehen, in das gleiche Schema, das der Untersuchung der Berufe der Hausbesitzer zugrunde gelegt worden ist, ergibt folgendes:

Auf die

Gruppe I, die Bauleute aller Art,

entfallen 91 Hypotheken. Die Jahre ihrer Eintragung als Hypothekengläubiger zeigen, daß es sich bei den von ihnen gegebenen Kapitalien in der Regel um Baugelder, nicht um dauernde Kapitalsanlage handelt. Baustellenhändler sind als Hypothekengläubiger fast gar nicht nachweisbar, auch nicht bei den 2. Hypotheken. Eberstadts Darstellung der Verhältnisse[1] verallgemeinert also insofern zu sehr. Freilich ist eine ganze Anzahl von Urbesitzern, die, wenigstens für ihren überkommenen Grundbesitz, zu geschickten Grundstückshändlern geworden sind, in der

Gruppe II, Privatleute,

enthalten. Diese besitzt 196 Hypotheken.

Die

Gruppe III, Berufe, die besondere Beziehung zum Grundbesitz haben,

hat 43 Hypotheken. Die Akademiker und Offiziere der

Gruppe IV

besitzen 79 Hypotheken. Ihnen sind auch die verschiedenen (4) Vertreter des Hochadels zugezählt worden, die in dem Vororte auf private Wohnhäuser erste Hypotheken ausgeliehen haben.

Die

Gruppe V, Handel- und Gewerbetreibende,

ist Gläubigerin von 133 Hypotheken. Es ist deutlich zu verfolgen, wie meist der Lieferant zum Hypothekengläubiger seines säumigen Kunden geworden ist. „Kaufleute" sind allein 92 mal Gläubiger.

---

[1] Wörterbuch der Volkswirtschaft, Bd. II, S. 1402 f. „. . . da der Unternehmer von der 1. Hypothek zunächst den Bodenbesitzer teilweise abzulösen hat, genügt der — sonst mehr als hinreichende — Betrag der 1. Hypothek nicht zur Bauvollendung. Die erforderliche 2. Hypothek gibt oder beschafft der Baustellenhändler . . ."

Die

Gruppe VI, kaufmännischer und Beamtenmittelstand,

besitzt 82 Hypotheken; fast die Hälfte davon stehen Volksschullehrern zu.

Auf die

Gruppe VII, Handwerker und kleine Beamte,

fallen 124 Hypotheken. Bäcker und Fleischer stehen, wie unter den Hausbesitzern, auch hier mit 27 und 22 Fällen in 1. Reihe; ihnen zunächst kommen, bezeichnend für den Vorort mit viel Schwerindustrie, die Schlosser und Maschinenschlosser (14 Fälle).

Auf die Gastwirte und Bierverleger der

Gruppe VIII

entfallen 20 Hypotheken.

Die ungelernten Arbeiter aller Art endlich, die in der

Gruppe IX

zusammengefaßt sind, besitzen gar nur 10 Hypotheken.

In 13 Fällen ließ sich der Stand des Hypothekengläubigers in keine der 9 Gruppen einfügen.

Leider ließ sich nicht ermitteln, wie oft die Hypothekengläubiger Verwandte der Hausbesitzer sind. Die Zahl dieser Fälle ist sehr beträchtlich, besonders in den letzten Gruppen.

Insgesamt stehen von 1634 untersuchten Hypotheken 789, d. h. 48 % physischen Einzelpersonen zu[1].

Die Konzentration von Hypotheken in einer Hand ließe sich naturgemäß gleichfalls feststellen. Es sei aber bemerkt, daß dabei keine wesentlichen Ergebnisse zu erwarten sind. Nur die oft sehr große Zahl von Hypotheken, die Urbesitzern oder ihren Erben zustehen, ist beachtlich. Sie erscheinen besonders in Gruppe III und VII und zumal in Gruppe II.

Dritte Unterabteilung.

Personenmehrheiten und nicht physische Personen als Hypothekengläubiger.

Personenmehrheiten — außer Ehegatten — stehen nur 51 Hypotheken zu, 28 davon Miterben.

[1] Interessante Ergebnisse ergibt auch die Zusammenstellung der Zahlen, die das Verhältnis angeben, in dem die Fälle der Hypothekengläubigerschaft zu den Besitzfällen stehen, vgl. Spalte V der Tabelle am Schlusse des IV. Kapitels.

Die übrigen 766 Hypotheken, fast 50 % von allen, stehen nicht physischen Personen zu.

Öffentlich-rechtliche Korporationen sind die Gläubiger von 551 Hypotheken. Doch entfallen davon 512 auf die Gemeindesparkassenhypotheken. Kirchgemeinden und Pfarrlehen treten daneben je 9 mal als Hypothekengläubiger auf, die Landesversicherungsanstalt für das Königreich Sachsen hat 11 einzelne bebaute Grundstücke[1] beliehen, meist umfangreiche Stiftungs- und Genossenschaftsgrundstücke und unter der Bedingung, daß die darauf errichteten Häuser dem Kreise der versicherungspflichtigen Personen zugute kommen. Insgesamt hat sie dafür vorausschauend und tatkräftig mehrere Millionen Mark allein für diesen Vorort binnen wenigen Jahren und zu dem billigen Zinssatze von meist 4 % ausgeliehen. In Hausbesitzerkreisen ist dagegen naturgemäß lebhaft Einspruch erhoben worden. Beachtlich an diesen Kundgebungen ist das eine, daß die Kündigung der beträchtlichen Kapitalien, die zu dieser erheblichen Förderung des Arbeiterwohnungsbaus erforderlich sind, gegenüber den bisherigen Hypothekenschuldnern künftig unter größerer Berücksichtigung des Geldmarktes zu erfolgen haben wird. Die sehr beträchtlichen Kündigungen in dem kritischen Winter 1912/13 z. B. zwangen die bisherigen Schuldner der Landesversicherungsanstalt zum Neuabschluß bei anderen Geldgebern unter Bedingungen, die tatsächlich sehr hart für sie waren.

Stiftungen selbst treten nur 10 mal als Hypothekengläubiger auf, Baugenossenschaften naturgemäß überhaupt nicht.

Grundstücksgesellschaften sind 9 mal Gläubiger und zwar von Restkaufgelderhypotheken. Banken sind — wegen der Höchsthypotheken! — 41 mal, Einzelfirmen 9 mal, gewerbliche oder Handelsunternehmungen in Gesellschaftsform 31 mal Hypothekengläubiger. Unter den letzteren sind Brauereien 10 mal vertreten.

Endlich sind private Spar- und Darlehnskassen und Unterstützungskassen von Angehörigen bestimmter Betriebe sowie Hausbesitzervereinigungen 40 mal, Versicherungsanstalten privater Natur 28 mal, Hypothekenbanken 51 mal und Vereine (karitativer Art) 6 mal Hypothekengläubiger.

Der Zusammenschluß der Hausbesitzer selbst zum Zwecke der Hypothekenbeschaffung ist noch sehr ausbaufähig und soll auch erfreulicher Weise in nächster Zeit weiter ausgebaut werden. Ein Vergleich der

[1] Dazu treten zahlreiche Mitbelastungen durch sie.

verschiedenen bestehenden deutschen Hausbesitzerbanken beweist, daß sie sich in der Regel rentieren und zwar um so mehr, je größer ihr Umfang ist. In Schöneberg ist übrigens im Juni 1913 ein besonderes genossenschaftlich organisiertes Pfandbriefinstitut der Hausbesitzer zur Beschaffung insonderheit der zweiten Hypothek gegründet worden[1].

Vierte Unterabteilung.

Sparkassen öffentlich-rechtlicher Korporationen als Hypothekengläubiger.

Es kommen hier außer einigen staatlichen Sparkassen thüringischer Fürstentümer lediglich kommunale Sparkassen in Betracht. Unter diesen befinden sich zahlreiche Sparkassen von Landgemeinden; insbesondere sind die aus der Umgebung der sächsischen Industriestädte stark vertreten. Insgesamt sind 79 Sparkassen Gläubiger von 512 Hypotheken des untersuchten Vororts. Bemerkenswert ist, daß von außersächsischen Sparkassen allein einige thüringische Sparkassen vertreten sind, und von den sächsischen wieder fast nur solche aus den Kreishauptmannschaften Chemnitz, Leipzig und Zwickau. Es erklärt sich dies wohl aus dem Bestreben, die Verwaltungskosten, die besonders bei der Besichtigung vor der Beleihung entstehen, niedrig zu halten. Dieses Ziel würde freilich in noch viel höherem Grade erreicht werden können, wenn die Sparkassen an dem Orte nicht nur vereinzelte Grundstücke, sondern wenigstens 15 oder 20 beleihen würden[2]. Tatsächlich beleihen aber von den 79 Sparkassen nur 12 mehr als 10 Grundstücke.

Bemerkenswert ist, daß die Sparkasse der Großstadt, zu der der untersuchte Vorort gehört, selbst nur 38 Hypotheken in diesem Vorort ausgeliehen hat, gegenüber fast 500 Hypotheken auswärtiger Sparkassen. Eine erhöhte Ausleihung und zwar versuchsweise von 2. Hypo-

---

[1] Vgl. Wohnungsfürsorge, Beiblatt zur Wochenschrift „Der Baumarkt" 1913, Nr. 49, S. 1 f. Über die rechtliche Form für solche Neugründungen kann hier nichts Näheres ausgeführt werden. Es sei jedoch auf den Aufsatz von Prof. Dr. Krüger im 18. Jahrgange der deutschen Juristenzeitung (1913) Nr. 14, S. 894 ff. über „Hypotheken-Garantiegenossenschaften" hingewiesen. Ebenso sei auf den Gedanken „städtischer Landschaften" hingewiesen, der bis auf Schulze-Delitzsch zurückgeht.

[2] Dies würde auch eine noch größere Sicherheit beim Schätzen des Wertes der Grundstücke zur Folge haben, die ein beschränktes Beleihungsgebiet voraussetzt.

theken ist beabsichtigt. Sie ist das billige Gegengewicht gegen die Unterstützung von Baugenossenschaften durch die Stadt. Das laut gewordene Bedenken[1], daß durch ein derartiges Eingreifen der Gemeinden der nicht mündelsichere Hypothekenkredit auf Kosten mündelsicherer Werte mobilisiert werde, kommt erst in Betracht, wenn etwa zweitstellige Hypotheken mit Hilfe von Kommunalschuldenverschreibungen gewährt werden sollten.

Was die Konzentrierung von Hypotheken einzelner Sparkassen anbetrifft, so finden sich:

6 Sparkassen mit über 10 und insgesamt 85 Hypotheken
5 „ „ „ 20 „ „ 127 „
1 Sparkasse mit . . . . . 89 „

Mit Rücksicht auf die geringe Größe des Ortes, dessen Sparkasse diese 89 Hypotheken ausgeliehen hat, — er zählt etwa 7000 Einwohner, — sowie darauf, daß er dem Vororte benachbart ist, von dessen bebauten Grundstücken er somit etwa ein Zehntel beliehen hat, erscheint eine so weitgehende Beleihung nicht unbedenklich. Katastrophale Ereignisse können leicht einmal beide Orte zugleich treffen. Wenn nun auch die Gesamtsumme der Kapitalien, wenigstens der innerhalb des Brandkassenwertes liegenden Sparkassendarlehen, im allgemeinen durch die — in Sachsen obligatorische — Landesbrandkassenversicherung gedeckt ist, so könnte dann doch die Verzögerung der Zinszahlung von 89 Hypotheken im Gesamtbetrage von schätzungsweise 2 Millionen ℳ auch ohne den Verlust der ausgeliehenen Kapitalien selbst bedenklich werden. Die Aufsichtsbehörde könnte hier ohne Schwierigkeit für die Zukunft bessernd eingreifen.

Wichtiger und bedenklicher ist die Höhe, bis zu der einzelne Sparkassen und zwar meist immer wieder dieselben, die Grundstücke beleihen. Es beträgt der Durchschnitt der Beleihungen durch Sparkassen bei den ersten 25 im Grundbuche enthaltenen Grundstücken 63 %, bei den letzten 25 aber 80,8 % des für die städtische Grundsteuer ermittelten Wertes. Mit Rücksicht darauf, daß dieser, wie noch auszuführen sein wird, 15—20 % niedriger ist als der gemeine Wert, kann diese Beleihung zwar noch nicht als zu hoch erscheinen, wenn auch die Gesamtbelastung der letzten 25 Blätter mit 106,9 % zeigen wird, daß die Sparkassen in der Wahl der zu beleihenden Objekte weniger

[1] Vgl. den Geschäftsbericht der Preußischen Zentralbodenkredit-Aktiengesellschaft für das Jahr 1912.

wähleriſch als die Verſicherungsanſtalten und Hypothekenbanken geblieben ſind. Bedenklich iſt aber, daß ſich allein unter der zweiten Hälfte der 512 überhaupt von Sparkaſſen beliehenen Grundſtücke Sparkaſſenbeleihungen von 91 %, 92 %, 93 %, 95 %, 96 % (dreimal!), 97 % (zweimal!) 100 %, 102 % (zweimal), 103 % (dreimal!) 105 % und 118 % jenes Wertes finden, ſowie ein Fall, in dem bei 66 900 ℳ Grundſtückswert 55 000 ℳ Sparkaſſengelder an zweiter Stelle hinter 20 000 ℳ eines anderen Gläubigers ſtehen.

Daß in allen dieſen Fällen die Schätzungen der mit den Verhältniſſen ganz genau vertrauten Beamten des Stadtſteueramts ſo beträchtlich zu niedrig geweſen ſein ſollten, erſcheint nicht glaublich. Vielmehr iſt dies Ergebnis darauf zurückzuführen, daß die kleineren Sparkaſſen oft von allzu geſchäftsunkundigen Perſonen geleitet werden, worauf ſchon Conrad[1] hinweiſt, oder daß ſie bewußt höher beleihen, als bei Zugrundelegung der Grundſteuerwerte zuläſſig wäre. Bedenklich und ungenügend iſt es, wenn der „Verband der Sächſiſchen Hausbeſitzervereine“ in einer Eingabe an das Königliche Miniſterium des Inneren in Dresden vom März 1913 eine derartige Praxis damit verteidigt, „daß die Schätzungen zu Steuerzwecken unter anderen Geſichtspunkten vorgenommen würden“[2]. Auch iſt zu beachten, daß in Orten wie dem unterſuchten die a. a. O. zur Verteidigung jener Beleihungspraxis hervorgehobene Wertſteigerung infolge Einverleibung bereits längſt erfolgt iſt. Die Folge iſt, daß Sparkaſſen mehr als einmal in dem Vororte Grundſtücke in der Zwangsverſteigerung erſtehen mußten.

Es erſcheint erforderlich, daß unter dieſen Umſtänden die Aufſichtsbehörde von ihrem Überwachungsrecht umfaſſender Gebrauch macht, auch ſoweit die beliehenen Grundſtücke in Städten mit revidierter Städteordnung liegen. Da eine augenblickliche Gefahr im allgemeinen nicht vorliegen wird, ſollte die Kündigung der Hypothekenſpitzen ſchonend unter Berückſichtigung der Geldverhältniſſe erfolgen. Übrigens kamen ſolche Überbeleihungen nur bei einer Anzahl der kleineren Sparkaſſen vor, die die Einlagen mit 3 1/2 % verzinſen.

---

[1] A. a. O. Teil II, S. 493.

[2] Vgl. Zeitſchrift für den Leipziger Hausbeſitz, 20. Jahrgang, Nr. 10, S. 150.

Fünfte Unterabteilung.

Private Versicherungsanstalten als Hypothekengläubiger.

Die Zahl der auf die privaten Versicherungsgesellschaften entfallenden Hypotheken ist sehr gering. Es sind ihrer nur 28. Freilich sind darunter mehrfach sehr beträchtliche auf Grundstücke mit gewerblichen Großbetrieben ausgeliehene Posten. Die 22 Fälle, in denen Versicherungsgesellschaften private Wohngrundstücke beliehen hatten, ergeben, daß hier die Beleihung durch diese allein im Durchschnitt 62,8 %, in den drei Höchstfällen 75 %, 76 % und 86 % betrug, die Durchschnittsbelastung dieser Grundstücke überhaupt 84,7 %. Diese maßvolle Beleihung und die sorgfältige Auswahl der beliehenen Grundstücke ist bemerkenswert. In fast sämtlichen Fällen handelt es sich um die Beleihung durch eine und dieselbe sächsische Versicherungsgesellschaft.

Sechste Unterabteilung.

Hypothekenbanken als Hypothekengläubiger[1].

Unverkennbar ist, daß die ältesten Blätter des Grundbuchs, deren hypothekarische Beleihung seit Jahrzehnten vielfach im wesentlichen unverändert geblieben ist, wie von Versicherungsgesellschaften, so auch von Hypothekenbanken viel weniger oft beliehen worden sind, als die jüngeren Blätter. Es wirkt hierin noch die Tatsache nach, daß die deutschen Hypothekenbanken überhaupt erst später als andere Hypothekengläubiger aufgetreten sind, da sie meist erst seit der Mitte des vorigen Jahrhunderts entstanden sind, als Angebot und Nachfrage nach Hypotheken von Maklern allein nicht mehr befriedigend ausgeglichen werden konnte.

Die Zahl der Hypotheken von Hypothekenbanken ist in dem untersuchten Vororte verhältnismäßig klein, wenn man die allgemeine Bedeutung dieser Institute für den städtischen Grundstücksmarkt würdigt. Die geringe Anzahl von 54 Hypotheken und noch mehr die Tatsache, daß darunter nur etwa die Hälfte Hypotheken auf einfache Wohnhäuser, wie sie die Vorstadt aufweist, sind, der Rest solche auf großgewerblichen Zwecken dienende Grundstücke, beweisen eine starke Zurückhaltung. Von 24 beliehenen Wohngrundstücken waren durchschnittlich

[1] Wer die Pfandbriefgläubiger sind, läßt sich natürlich aus dem Grundbuche leider nicht ersehen.

69,5 % des für die städtische Grundsteuer ermittelten Wertes durch die Hypothekenbanken beliehen bei einer Gesamtbelastung dieser Grundstücke von durchschnittlich 91,2 %. Die Grenzen der Höchstbeleihungen durch Hypothekenbanken liegen bei 87 %, 90 %, 95 % des erwähnten Wertes. Die in Betracht kommenden Hypothekenbanken sind ebensowohl sächsische als norddeutsche und süddeutsche Hypothekenbankinstitute.

Ein Vergleich der Sparkassen, Versicherungsgesellschaften und Hypothekenbanken zustehenden Hypotheken ergibt also, daß sowohl nach der Durchschnittsleistung, wie nach der gesamten Verschuldung ihrer Beleihungsobjekte und ganz besonders nach den höchsten, von ihnen vorgenommenen Beleihungen die Hypothekenbanken und noch mehr die Versicherungsgesellschaften sich als ganz wesentlich zurückhaltender und wählerischer erweisen, als die Sparkassen. Es trifft infolgedessen viel mehr Sparkassen als die Versicherungsanstalten und Hypothekenbanken der Vorwurf, daß infolge ihrer Beleihungspraxis *solche* nachstehende Hypothekare oder spätere Käufer Schaden erleiden können, die sich darauf verlassen, daß der diesen Instituten vorgeschriebenen Höchstbeleihung bis zu 60 % des Wertes keine Phantasiewerte zugrunde gelegt sind. Versicherungsanstalten und Hypothekenbanken haben infolgedessen auch in dem untersuchten Vororte niemals, wie mehrfach Sparkassen, Grundstücke zwangsweise zu erstehen brauchen. Es ist diese maßvolle Beleihung durch die Hypothekenbanken um so mehr anzuerkennen, als zwar die Pfandbriefgläubiger in erster Linie auf die unbedingte Sicherheit der die Unterlage der Pfandbriefe bildenden Hypotheken halten werden, die einflußreiche Masse der Aktionäre aber leicht geneigt ist, hohe Dividenden und Kurssteigerungen ihrer Aktien, die durch hohe Beleihungen zu hohem Zinsfuße vorübergehend erzielt werden können, kurzsichtig für das Vorteilhaftere zu halten.

Bei den vielfachen Vorteilen der Hypothekenbanken für die Allgemeinheit, für die Hypothekengläubiger und für die Hypothekenschuldner, ist es bedauerlich, daß die Hypothekenbanken in Orten wie dem untersuchten mit ihrer Beleihungstätigkeit so zurücktreten. Die Gesamtzahl ihrer Hypotheken beträgt nur ein Zehntel von denen der Sparkassen, wenig mehr als die Hälfte der am häufigsten als Hypothekengläubigerin auftretenden Sparkasse. Und doch sind diese Vorteile ganz unverkennbar. Für die Allgemeinheit bestehen sie vor allem darin, daß die Hypothekenbanken im *eigenen* Interesse, „wenn nötig der Bauspekulation Ziel und Maß setzen, indem sie örtlich und zeitlich ihre Be-

leihungstätigkeit beschränken oder einstellen, wo nicht ... die Bautätigkeit einem vorhandenen Bedürfnisse nach Wohnungen entspricht[1]." Für die Pfandbriefgläubiger ergeben sich größte Vorteile daraus, daß ihnen nicht nur ein Grundstück, sondern die Gesamtheit der von der Bank ausgeliehenen Hypotheken haftet, wozu noch die Haftung der Bank mit ihrem ganzen sonstigen Vermögen tritt. Weiter kommt die Leichtigkeit der Verwaltung und Flüssigmachung des so angelegten Kapitals hinzu. Für den Schuldner fällt die Gefahr jeder Bewucherung, ebenso im allgemeinen die einer nicht etwa von seiner Seite veranlaßten unerwarteten Kündigung hinweg, während ihm ein Zwang zu guter Erhaltung seiner Baulichkeiten auferlegt wird, der letzten Endes für ihn selbst am heilsamsten ist.

Diese Vorteile der Hypothekenbanken für alle Beteiligten sind so groß, daß es dringend zu wünschen wäre, daß einerseits sie selbst, deren Schwergewicht doch in der Beleihung städtischer Grundstücke liegt, sich dem Hausbesitz in Großstadtvororten, auch solchen mit Arbeiterbevölkerung, in höherem Maße widmeten, anderseits die Hausbesitzer im wohlverstandenen eigenen Interesse sich mehr *ihnen* zuwendeten, als anderen Geldgebern, die unbedenklicher mit ihren allzu hohen Beleihungen an erster Stelle oft nur sich die Gelegenheit sichern, zu guter Stunde das überbeliehene Haus an sich zu bringen.

Mit größerer Ausdehnung der Tätigkeit der Hypothekenbanken in solchen Stadtteilen würden auch ihre Grundstückstaxen immer sicherer werden. Und jede Möglichkeit guter Taxen wirkt belebend zurück auf das Interesse des Privatkapitals am Immobiliarkredit[2]. Die Erhöhung der Verwaltungskosten, die durch stärkere Beleihung von Wohngrundstücken an Stelle besonders hochwertiger Fabrik- und Citygrundstücke entstehen könnte, würden die Geldsucher in Gestalt etwas erhöhter Abschlußspesen tragen. Dabei würden noch immer nicht jene wucherischen Provisionssätze erreicht werden, wie sie die bedenklicheren Hypothekenmakler und ganz besonders private Geldgeber mit Erfahrung auf diesem Gebiete so häufig — meist verschleiert — sich zahlen lassen. Wahrscheinlich würden trotzdem die erhöhten Einnahmen die geringe Vermehrung der Verwaltungskosten übersteigen. Die Beleihung selbst aber würde sich nicht nur vom volkswirtschaftlichen Standpunkte, sondern

---

[1] Budde a. a. O., S. 4.

[2] Die ganze Frage der Beschaffung der 2. Hypothek wird zu einem guten Teile gelöst durch eine durchgreifende Besserung des Taxwesens.

auch von dem der Hypothekenbanken aus als zweckmäßig erweisen. Denn bei der nun schon seit Jahren bestehenden Hypothekennot des Hausbesitzes zumal in Vorstädten würden die Hypothekenbanken, besonders dann, wenn sie für längere Zeit unkündbare Darlehen gewährten, dafür die gleiche Verzinsung erlangen können, wie sie sie anderweit erzielen. Dafür würde dann freilich die bisweilen allzu bereitwillige Finanzierung auch gewagter Citybauten beschränkt werden müssen und können, was im allgemeinen weder der Volkswirtschaft noch dann den Hypothekenbanken schädlich wäre.

Siebente Unterabteilung.

Das Verhältnis der Hypotheken zueinander. Rang der Hypothekare.

Wenn Löhr[1] meint, daß den erststelligen Hypotheken meist, den zweitstelligen selten ein Darlehn zugrunde liege, sondern Kaufgelderreste, Erbteile, Erbabfindungen, Mitgiften, Baugelder von Bauhandwerkern, so hat die Statistik dies nur mit zwei wesentlichen Abänderungen bestätigt. Einmal liegt auch den erststelligen Hypotheken sehr oft eine Restkaufgeldforderung, nämlich für den Bauplatz, zugrunde, zum anderen ist zu berücksichtigen, daß bei der großen Mehrzahl der bis vor 15 bis 20 Jahren angelegten Blätter meist nicht eine große erste Hypothek einer oder höchstens zwei beträchtlich kleineren Hypotheken mit späterem Range gegenüber steht, sondern daß dort, soweit nicht Hypothekenregulierungen stattgefunden haben, meist vier, fünf kleinere und größere Posten aufeinanderfolgen, wie deren Aufnahme gelegentliche Ausbesserungen, Umbauten, Erbauseinandersetzungen, Heiraten nötig gemacht hatten. Wenn gegen eine nicht erststellige Hypothek eines neueren Grundstücks ein Darlehn gegeben worden ist, so ist dagegen allerdings oft nicht die Kapitalsanlage der Zweck der Hingabe, sondern verwandtschaftliche und geschäftliche Beziehungen, besonders die Absicht, durch eine Beihilfe sich einen Kleinhändler als Abnehmer zu erhalten, wie das insbesondere bei den Schornsteinhypotheken der Brauereibesitzer meist der Fall ist. Neben letzteren finden sich besonders häufig auf verlorenem Posten als Hypothekengläubiger: kleine Privatkapitalisten, die durch die Höhe der Verzinsung die mangelnde Größe ihres Kapitals ausgleichen wollen; ferner Bau-

[1] A. a. O., S. 26.

Handwerker, die bekanntlich bei allzufrühem, d. h. oft nur rechtzeitigen Bestehen auf hypothekarischer Sicherung mit der Entziehung der weiteren Arbeit am Bau rechnen müssen, endlich kleine Bankunternehmen, die selbst unter Berücksichtigung eventueller Inventarverpfändungen mit ihren Höchsthypotheken bei der Beleihung kleinerer gewerblicher Grundstücke oft teilweise ungedeckt sind.

Hypothekenabtretungen.

Für sie ergibt sich aus dem Grundbuche deshalb weniger Wesentliches, weil infolge der Möglichkeit der Abtretung ohne Eintragung zahlreiche Zessionen nicht ersichtlich sind, und zwar so häufig, daß Abtretungen viel seltener auftreten als Eigentumsübertragungen. Die sehr häufige Abtretung der ersten und auch oft der zweiten Hypothek ein, zwei Jahre nach der Anlegung des Blattes oder nach der Bebauung eines Grundstücks zeigt deren Übergang aus der Hand des Baugeldgebers in die des endgültigen Hypothekengläubigers an.

Häufig erfolgen solche Hypothekenabtretungen, oft verbunden mit Rangänderungen, erst viele Jahre nach der Bauvollendung, wenn der Baugeldgeber, besonders der Privatkapitalist, sein Geld auch über die Vollendung des Baues hinaus hatte stehen lassen. Einzelheiten über die Baugelderhypotheken anzuführen, würde bei einem Eingehen auf die Grundakten in reichem Maße möglich sein. Eine Einzelarbeit darüber ist z. B. die von Kruschwitz[1], die nur leider offenbar das wertvolle Grundbuchmaterial selbst nicht verwertet, sondern sich im wesentlichen auf Sachverständige stützt.

Drittes Kapitel.

Die Verschuldung.

Erste Unterabteilung.

Die Grundstückswerte.

Die absoluten Zahlen der hypothekarischen Belastung eines Grundstücks erhalten Wert erst dadurch, daß ihr Verhältnis zu dem Grundstückswerte angegeben wird.

---

[1] Kruschwitz, Die Baugeldbeschaffung für städtische Wohnhausbauten in Dresden und Bautzen. Dresdner Dissertation 1911.

Für jede Taxe eines Grundstücks sind nun aber bekanntlich verschiedene Werte zu scheiden: einerseits der Ertragswert, andererseits der aus der Summe des Gebäude- und Bodenwerts sich zusammensetzende Substanzwert, endlich der gemeine Wert, auch Zeitwert, Verkehrswert, der sich nach dem Höchstertrage zu bestimmen pflegt, der erfahrungsgemäß unter normalen Umständen aus dem Grundstücke erzielt werden kann.

Wie unsicher und schwankend die Taxen oft sind, ist bekannt genug. Bekannt ist auch die große Wertschätzung, deren sich bei der besonderen Unsicherheit des Bodenwerts der Brandkassenwert erfreut, der oft als mit dem Gebäudewerte zusammenfallend angesehen wird. Weniger bekannt sein dürfte die von einem sehr unterrichteten Sachverständigen verbürgte Tatsache, daß manche Taxatoren vor dem Beginne ihrer Tätigkeit als präjudiziell die Frage stellten, ob die Taxe für eine Beleihung oder für eine Erbauseinandersetzung benötigt werde, und daß die Beantwortung dieser Frage wesentliche Rückwirkung schon auf die Schätzungssumme zu haben pflege. Unverkennbar ist auch, daß bei den privaten Taxen die übliche Abnutzungsquote von meist $^1/_2$ % jährlich im Hinblick darauf zu niedrig erscheinen muß, daß bei der allgemeinen Steigerung der Lebenshaltung schon nach 1 oder 2 Jahrzehnten die Wohnhäuser oft sehr plötzlich bedeutend geringeren Mietertrag erbringen, wie das Hasse z. B. für Leipzig schon in den 90er Jahren nachgewiesen hat.

Im vorliegenden Falle standen für die Berechnung der verhältnismäßigen Belastung der einzelnen Grundstücke die für die städtische Grundertragssteuer auf das 15fache des Rohertrags der letzten drei Jahre — 1910, 1911, 1912 — ohne Abzug von Schuldzinsen angenommenen Grundstückswerte zur Verfügung.

Da es sich bei den Grundstücken des Vororts meist um solche mit einfachster Ausstattung und mit einer vorwiegend Arbeiterkreisen angehörenden Bewohnerschaft handelt, bei denen die Ausgaben für Verwaltung, Abnutzung und die Zinsausfälle infolge Uneinbringlichkeit — weniger infolge von Leerstehen — besonders erheblich sind, so darf man, den jetzigen Zinsfuß zugrunde gelegt, zur Ermittelung des tatsächlichen Ertragswertes den Ertrag in der Tat mit keinem wesentlich höheren Faktor kapitalisieren, als mit 15. Dies entspricht einer Verzinsung von 6,6 %, wohl verstanden ohne Abzug der Reparatur- und Verwaltungskosten, ohne Berücksichtigung der Abnutzung und der Mietzinsausfälle. Es sei darauf hingewiesen, daß erste Praktiker, wie

z. B. Schwarz[1], bei derartigen Grundstücken einen Bruttoertrag von 6—8 % als angemessen erklären. Jedenfalls darf nicht, wie bei besonders gut gebauten, weniger starker Abnutzung unterworfenen Häusern das 20 oder 22 fache des Jahresertrags als Grundstückswert zugrunde gelegt werden, sondern höchstens das 17—18 fache[2]. Demgemäß ist im folgenden zu berücksichtigen, daß der tatsächliche Grundstückswert etwa 15—20 % höher ist, als der Katasterwert, nach dem die Verhältniszahlen berechnet sind.

Was nun die Gründe für die Höhe des Grundstücksertrags anbelangt, so werden nicht die Mieten und damit der Grundstücksertrag durch den Bodenwert bestimmt[3], wie das bekanntlich besonders Eberstadt[4] meint, sondern umgekehrt, wie das zuerst Philippovich[5] in seinem Korreferat auf der Münchener Tagung des Vereins für Sozialpolitik betont hat[6]. Natürlich ist dabei auch der jeweilige Zinsfuß zu berücksichtigen[7]. Gegen Eberstadts Ansicht spricht auch die Tatsache, daß sowohl in München[8], als in der Großstadt, zu der der untersuchte Vorort gehört[9], regelmäßig ein gewisses Sinken der Mietpreise nach einer jeden Überproduktion von Wohnungen unverkennbar festzustellen gewesen ist.

Die Wertsteigerungen des Grund und Bodens waren schwerer festzustellen, als zu erwarten. Nicht nur, daß die Kaufpreise seit 1900 fast regelmäßig nur noch in den Grundakten zu finden sind, war auch nach deren Ermittelung eine Verwertung der meisten Zahlen sehr schwierig, da häufig Abschreibungen und Zuschreibungen die Größe der

---

[1] Dr. P. Schwarz: „Die Entwicklung der städtischen Grundrente in Wien", Bd. 94 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik, bes. S. 44.

[2] Zum Beweise dafür sei auch darauf hingewiesen, daß nur in einem einzigen der 18 Jahre von 1891—1908 die in der Zwangsversteigerung für Grundstücke in dem Vororte erzielten Preise das fünfzehnfache des Ertragswerts überstiegen.

[3] Freilich ist die bedenkliche Möglichkeit einer allgemeinen Einschränkung des Wohnbedürfnisses besonders im Hinblick auf Berlin nicht, wie so oft geschieht, zu übersehen.

[4] Z. B. im Wörterbuch der Volkswirtschaft, Bd. II, S. 1403.

[5] Verhandlungen des Vereins für Sozialpolitik von 1901, S. 45.

[6] Vgl. Fuchs: „Über städtische Bodenrente usw." I, S. 636. Fuchs ist der gleichen Ansicht wie Philippovich; ebenso Peter a. a. O., S. 29, A. Voigt a. a. O. usw.

[7] Vgl. Fuchs a. a. O. II, S. 714; ebenso A. Weber und Schwarz a. a. O.

[8] Vgl. Löhr a. a. O., S. 40.

[9] Vgl. die Verwaltungsberichte 1891—1908.

Grundstücke, noch häufiger Neu- und Umbauten, deren Umfang höchstens die Bauakten mit großen Schwierigkeiten hätten erkennen lassen, ihren Substanzwert wesentlich verändert hatten. Unverkennbar schreitet die Wertsteigerung seit einer Anzahl von Jahren langsamer vorwärts. Die Gründe dazu liegen in der Vorwegnahme der Wertsteigerung zur Zeit der großen Erschließung, also etwa 1885—1902, dann aber auch in der zunehmenden Dezentralisation des für den Ort so wesentlichen Großgewerbes, endlich in der für die Stadterweiterungen noch viel zu wenig in ihren Folgen berücksichtigten, einfachen geometrischen Tatsache, daß mit jedem der Bebauung erschlossenen neuen Kilometerringe eine rasch ansteigend größere Fläche zu dem vorhandenen Lande hinzutritt, daß also das erschlossene und erschließbare Land viel schneller anwächst, als die Länge des Zufahrtsweges vom Stadtmittelpunkte und damit die Kosten der Beförderung über diese Strecke. Fuchs[1] unterschätzt wohl die Möglichkeiten, die hierbei die besseren Verkehrsmittel erschließen. Freilich setzen sie ein vermehrtes Übergehen zu der sogenannten englischen Arbeitszeit Westeuropas voraus, aber dieses ist doch in Deutschland, besonders in Nord- und Westdeutschland unverkennbar.

Sehr auffallend sind die großen Schwankungen der in den einzelnen Jahren für bebaute Grundstücke[2] in dem Vororte durchschnittlich erzielten Preise, die für 1891—1908 aus den Verwaltungsberichten durch Rechnung ermittelt werden konnten.

1891 . . .	30456 Mk.,	1900 . . .	57655 Mk.!,
1892 . . .	27726 „	1901 . . .	59180 „ !
1893 . . .	26547 „	1902 . . .	50546 „
1894 . . .	46625 „	1903 . . .	46867 „
1895 . . .	24496 „	1904 . . .	49432 „
1896 . . .	23833 „ !	1905 . . .	52846 „
1897 . . .	26585 „	1906 . . .	61984 „
1898 . . .	44193 „	1907 . . .	50020 „
1899 . . .	37986 „	1908 . . .	49688 „

Ein Vergleich mit der fast gleich großen Zahl der Parzellen, die dabei in Betracht kamen (879), zeigt, daß die Ergebnisse nicht oder nicht vorwiegend auf dem zufälligen Verkaufe einzelner besonders um-

[1] Über städtische Bodenrente usw. II, S. 718, 740.
[2] 828 Fälle insgesamt.

fangreicher Grundstücke beruhen. Die Ursache der großen Schwankungen ist nicht recht ersichtlich. Unverkennbar ist ein Sinken zur Zeit schlechter allgemeiner Konjunktur, unverkennbar auch, daß dabei fortschreitend die Minima bedeutend höher liegen als beim jeweils letzten Niedergange.

Zweite Unterabteilung.

Allgemeines über die Inanspruchnahme des Hypothekarkredits.

Die Art des Kredits, die ein Hypothekenschuldner jeweils in Anspruch genommen hat, ergibt sich oft schon aus dem Jahre der Bestellung der in Betracht kommenden Hypothek in Verbindung mit dem sonstigen Grundbuchinhalt, falls es sich dabei nicht nur um eine Neubestellung einer gekündigten Hypothek handelt.

Als Arten des Kredits kommen in Betracht:

1. der Produktivkredit und zwar als Anlagekredit, — weniger als Betriebskredit, — zumal als Bau- und Meliorationskredit;
2. der Grunderwerbskredit und zwar, zumal in städtischen Gegenden, besonders durch Kauf, nicht oft durch Erbteilung veranlaßt; bei ihm ist stets zu beachten, daß er nicht aus dem Ertrage, sondern aus Einkommensüberschüssen getilgt werden muß, da der Ertrag durch ihn nicht gesteigert wird;
3. der Konsumtionskredit.

Auch er ist verhältnismäßig recht häufig, wie sich daraus ergibt, daß oft die Belastung den vom jetzigen Besitzer vor einer Reihe von Jahren gezahlten Kaufpreis nach und nach erheblich überstiegen hat, obgleich für Neubauten oder Meliorationen — laufende Reparaturen sind natürlich aus den Erträgen zu bestreiten — seither nichts aufgewendet worden ist, der Besitzer auch nicht Handel- oder Gewerbetreibender ist oder sonst annehmbarerweise das aufgenommene Kapital produktiv oder zu anderweitem Grunderwerb verwendet hat.

Bei Würdigung der Tatsache, daß fast sämtliche Grundstücke wenigstens bis zur Höhe von 50—60 % ihres Wertes dauernd beliehen sind, ist übrigens folgendes zu beachten: Ein beliehenes Grundstück ist jederzeit leichter zu verkaufen, weil es leichter zu erwerben ist, da der Käufer die Hypotheken übernehmen kann und nur den Rest bar zu zahlen braucht. Dieser Umstand ist besonders im Hinblick auf Zeiten der Geldknappheit bedeutsam. Die gleiche unverkennbare Neigung

zeigen aber auch sehr vermögende Hausbesitzer, die ihre Grundstücke durchaus als dauernde Kapitalsanlage, als Rentenhäuser, betrachten. Es erscheint als unzulässige Verallgemeinerung, als die Hauptursache dieser Beleihung anzunehmen, daß dadurch eine erleichternde Rückwirkung auf die Höhe der Einkommensteuer erzielt werden solle, — nicht auch der Grundsteuer, da bei dieser Schuldzinsen nicht berücksichtigt werden —. In einer Anzahl der Fälle mag es sich so verhalten. In der Mehrzahl dieser Fälle veranlaßt jedoch dazu wohl die Billigkeit erster Hypotheken und die Möglichkeit anderweiter höherer Verzinsung des aufgenommenen Kapitals.

Der allergrößte Teil der Grundstücke ist aber in Händen weniger kapitalskräftiger Besitzer und so, und zwar ständig, belastet, daß jeder neue Erwerber nur eine kleine Anzahlung bar begleicht, deren Höhe aus der Differenz des Kaufpreises und der Summe der übernommenen Hypotheken ersehen werden kann. Zehn Prozent gelten dabei auch in dem untersuchten Orte jetzt schon als hohe Anzahlung, so daß allerdings für solche Erwerber Besitzwechselabgaben u. dgl. in Höhe von einigen Prozent der Kaufsumme als eine „unerhörte Belastung" erscheinen.

Die Grundstücke derartig hoch zu beleihen, dafür besteht für den Besitzer trotz der damit verbundenen Gefahr oft ein doppelter Anreiz.

Eine gewisse, auch starke Anspannung ihres Realkredits, nicht nur eine maßvolle, wie in den soeben erwähnten Fällen, kann besonders für Gewerbe- oder Handeltreibende nützlich erscheinen, die viel mehr als der Rentner mit dem geliehenen Gelde in ihrem Betriebe oft eine ganz wesentlich höhere Verzinsung erzielen können, als die ist, die sie ihrerseits für ihre Hypotheken zu gewähren haben. Dann aber ist in allen Fällen zu berücksichtigen, daß das als Anzahlung hingegebene Kapital sich um so besser verzinst, je kleiner es ist, wenn nur noch der Reinertrag des Grundstücks größer ist als die Summe der Hypothekenzinsen, d. h. also, wenn nur die Schuldenlast ihrerseits den Grundstückswert nicht geradezu beträchtlich übersteigt[1].

Zu beachten ist, daß weiter besonders die durch unser Grundbuchrecht, wie schon erwähnt, dem Hausbesitzer sehr erleichterte Überspannung seines Konsumtionskredits, ferner falsche — besonders auch durch schwindelhafte Angaben unsolider Bauunternehmer veranlaßte — Beurteilung der künftigen Gestaltung des Grundstücksmarkts und in

[1] Vgl. auch das Zahlenbeispiel bei Schwarz a. a. O., S. 81 f.

Orten wie dem untersuchten, außerdem die Unterschätzung der schon jetzt fühlbaren Dezentralisation der Großindustrie und damit der Bevölkerung leicht zu einer allzu großen Verschuldung des Grundbesitzes führen, und daß diese gesteigert wird dadurch, daß umgekehrt jedes irgend zu erwartende weitere Steigen der Grundrente im Bodenpreise bereits schätzungsweise vorgenommen wird[1]. Diese Hauptgründe der Verschuldung sind bei Erwägungen von Besserungsmitteln zu beachten. Sie zeigen aber auch, daß mit kleinen Mitteln hier wenig zu bessern ist.

Besserung aber tut not: Sowohl für die Allgemeinheit wegen der unter solchen Verhältnissen naturgemäß unvermeidlichen zahlreichen Zwangsversteigerungen mit ihren großen Ausfällen, als auch im Interesse der Mieter wegen der Treiberei der Mieten, zu der der Zwang, die hohen Hypothekenzinsen pünktlich zahlen zu müssen[2], den Besitzer veranlaßt, und endlich im Interesse der allgemeinen, wie der politischen Achtung der nicht überschuldeten Hausbesitzer, denen durch solche Verhältnisse gleichfalls die Geldbeschaffung schon für die 2. Hypothek ungemein erschwert wird. Wenn Löhr[3] sagt: „Auch ohne die Nötigung, für hohe Hypotheken die Zinsen aufzubringen, würde der Vermieter die Zinsen steigern, denn das Vermieten ist nicht mehr wie in früheren Zeiten eine mehr gelegentliche Ausnutzung von Vermögen, das man selbst nicht mehr nutzen kann, sondern es ist eine systematische, auf Erwerb gerichtete Tätigkeit geworden," so unterschätzt er doch das psychologische Moment, das in zahlreichen Fällen einen hochverschuldeten Hausbesitzer, auch wenn er kein gewerbsmäßiger Hausbesitzer ist, veranlassen kann, zu versuchen, aus Gründen seines Kredits, aus vager Hoffnung auf einen glücklichen Zufall usw. seine schlimme Lage dadurch noch eine zeitlang weiter aufrecht zu erhalten, daß er den Ertrag rücksichtslos so hoch steigert, als er kann, zumal, wie erwähnt, eine Steigerung des Mietertrags um so mehr ins Gewicht fällt, je kleiner der von Schulden freie Anteil des Besitzers ist. Ebenso zwingt die hohe Verschuldung die Hausbesitzer zu strenger Handhabung des Mietrechts, wie es ja auch eine interessante Erscheinung ist, daß in den Hausbesitzervereinen — anders als etwa in Berufsgenossenschaften die Großindustriellen —

---

[1] Die Erhöhung der Steuern (Besitzwechselabgaben, Wertzuwachssteuern), sowie der Provisionen und Damna ist dem gegenüber von geringerer Bedeutung.

[2] Vgl. auch Schanz a. a. O., S. 29; Eberstadt, Wörterbuch Bd. II, S. 1403.

[3] A. a. O., S. 39.

die wohlhabenden Hausbesitzer im allgemeinen nicht einen ihrem tatsächlichen Grundvermögen entsprechenden Einfluß haben, da sie viel weniger ein Interesse daran haben, ihr Einkommen aus dem Hausbesitz, der oft nur ein Teil ihres Vermögens ist, möglichst hoch zu steigern, als die notleidenden oder doch wirtschaftlich schwächeren Existenzen unter ihnen.

Dritte Unterabteilung.

Die Beleihung der bebauten Wohngrundstücke.

Die Untersuchung hatte von den 800 ermittelten bebauten Grundstücken für die Betrachtung der Beleihungsverhältnisse zweckmäßig die Wohngrundstücke von den übrigen Grundstücken zu sondern. Sollte aber das Ergebnis die wirtschaftliche Lage der Besitzer der Wohnhäuser möglichst richtig darstellen, auf die es in erster Linie abgesehen war, so mußte eine größere Anzahl Grundstücke zur Vermeidung von Fehlern überhaupt ausscheiden. Es mußten so außer Betracht bleiben die — fast sämtlich unbelasteten — Grundstücke von Staat, Stadt, Pfarrlehn, Kirchlehn, die mit Gesamthypotheken belasteten Grundstücke[1], die mit noch vorläufigen Flurbuchnummern und die, auf denen am Stichtage ein Bau begonnen, aber noch nicht für die Grundsteuer geschätzt worden war, weiter solche mit Höchst-, mit Eigentümer- und auch solche mit Tilgungshypotheken, endlich solche, bei denen offensichtlich besondere Verhältnisse — z. B. die Größe des nicht überbauten Teils der Grundstücksfläche, auch eventuell Sicherungshypotheken — besondere Voraussetzungen für die Höhe der Beleihung geschaffen hatten.

Die Zahl der darnach in Betracht kommenden Grundstücke betrug 598, eine Zahl, groß genug, um wenigstens die Hauptergebnisse gegen den Vorwurf, Zufallsergebnisse zu sein, zu schützen[2].

---

[1] Diese Simultanhypotheken sind bisher in den wenigen vorhandenen, meist nur Gesamtsummen für große Landesteile gebenden Übersichten über Grundstücksverschuldung von den statistischen Behörden aus technischen Gründen i. A. nicht genau genug berücksichtigt, sondern nur als eine Fehlerquelle erwähnt worden.

[2] In fast allen Fällen wird übrigens die Beleihung um einige Prozente dadurch erhöht, daß für Kosten und Nebenleistungen besondere Höchsthypotheken mit dem Range der jeweiligen Haupthypothek bestellt werden. Diese, deren tatsächliche Bedeutung im vorhinein noch nicht sich übersehen läßt, sind nicht berücksichtigt worden. Dafür sind anderseits die — vereinzelten — Fälle nicht mit in Rechnung gestellt worden, wo Hypotheken offenbar niemals zurückzu-

Da die Beleihung der 313 verwertbaren bebauten Grundstücke, für die bis **1890** Grundbuchblätter angelegt worden sind, sehr wesentlich von der jener 285 anderen verwertbaren bebauten Grundstücke abweicht, für die erst in den letzten 22 Jahren Blätter angelegt worden sind, so werden im folgenden unter I und II die absoluten und relativen Zahlen der Fälle der Beleihung *jener*, unter III und IV die für die Beleihungsfälle *dieser* und unter V und VI die absoluten und relativen Zahlen der Beleihungshöhe sämtlicher 598 Grundstücke, nach 15 Beleihungsklassen geordnet, angeführt.

Höhe der Belastung in Prozenten	Grundstücke für die Blätter angelegt wurden:					
	1848—1890		1891—1912		1848—1912	
	I	II	III	IV	V	VI
		%		%		%
unbelastet	8	2,5	1	0,4	9	1,5
bis mit 10 belastet . . .	3	1,0	—	0,0	3	0,5
„ „ 20 „	2	0,6	3	1,1	5	0,9
„ „ 30 „	8	2,5	1	0,4	9	1,5
„ „ 40 „	18	5,8	2	0,7	20	3,3
„ „ 50 „	13	4,2	1	0,4	14	2,3
„ „ 60 „	34	**10,8**	5	2,0	39	6,5
„ „ 70 „	35	**11,1**	11	4,2	46	7,6
„ „ 80 „	39	**12,5**	18	6,8	57	9,5
„ „ 90 „	42	**13,4**	30	**10,2**	72	**12,0**
„ „ 100 „	41	**13,2**	92	**31,7**	133	**22,3**
„ „ 115 „	39	**12,5**	94	**32,4**	133	**22,3**
„ „ 130 „	17	5,5	20	6,5	37	6,2
„ „ 150 „	7	2,2	3	1,1	10	1,7
über 150 „	7	2,2	4	1,4	11	1,9
Insgesamt Grundstücke:	313	100,0	285	100,0	598	100,0

Die Verschiedenheiten der Höhe der Belastung der älteren und neueren Grundstücke sind also ungemein beträchtlich. Bis zu 50 % sind von *jenen* 52, von diesen aber nur 8 belastet. Anderseits sind von den älteren Grundstücken nur 70 über 100 %, von den neueren aber

zahlen sein werden, da der Berechtigte nicht mehr lebt und Erben sein Recht nicht geltend gemacht haben. Ebenso ist unbeachtet geblieben, daß einzelne Hypotheken durch Abtretung ohne Eintragung vor oder nach der Eintragung des letzten Wechsels im Grundstückseigentum auf den jetzigen Eigentümer übergegangen oder zwar noch nicht gelöscht, aber schon zurückgezahlt sein werden, so daß sie *tatsächlich* keine Verschuldung mehr darstellen. Die wirtschaftliche Bedeutung dieser aufgeführten Sonderfälle wird sich etwa ausgleichen und deshalb können sie um so unbedenklicher unberücksichtigt bleiben.

121, also 24,4 % und 41,4 %, mit Kapitalien in Höhe von mehr als 100 % des städtischen Grundertragssteuerwertes (= 80—85 % des tatsächlichen Wertes) beliehen[1]. Insgesamt beträgt die Beleihungshöhe für die 313 älteren Grundstücke:

78,1 %,

für die 285 neueren Grundstücke:

97,2 %,

für sämtliche 598 Grundstücke:

85,5 %

des Grundertragssteuerwertes oder ca. **67 %**, **84 %** bzw. **73 %** des tatsächlichen Ertragswertes. Erwähnt muß werden, daß unter den verhältnismäßig zahlreichen — 58 — Fällen, in denen offenbar eine Beleihung über den vollen Ertragswert hinaus vorliegt, einzelne Fälle sich befinden werden, in denen zugleich Inventar, z. B. von einer im Hause befindlichen Gastwirtschaft, mit beliehen worden ist und andere, wo der vorhandene Grund und Boden bei zweckentsprechender Verwendung höheren Ertrag liefern würde. Doch ist die Zahl dieser Fälle nicht beträchtlich, da alle derartigen Grundstücke, soweit möglich, bei der Berechnung der Beleihungshöhe, wie erwähnt, ausgeschlossen worden sind.

Bei dem unverkennbaren starken Fortschreiten der Beleihung ist übrigens zu berücksichtigen, daß die Erhöhung der Verschuldungsziffer bei den neueren Grundstücken vielfach nicht als fortschreitende absolute, sondern nur als fortschreitende relative Verarmung der Grundbesitzer zu deuten ist, da sie zu einem nicht geringen Teile eine Zunahme an städtischen, den Boden intensiver ausnutzenden, also auch höhere Kapitalsinvestierung für ihren Bau erfordernden Häusern bedeutet; freilich kann diese Einsicht die Bedenken gegen eine derartig hohe Verschuldung kaum mindern.

Vierte Unterabteilung.

Die Verschuldung der Einzelbesitzer von Wohngrundstücken nach Berufen.

In Betracht kamen hier nur solche Grundstücke, wie in der vorhergehenden Unterabteilung, von diesen aber fast sämtliche, da fast

[1] Das Dresdner Statistische Amt bezeichnet a. a. O. mit Recht als angängig und normal eine Belastung bis höchstens 80 %, die also mindestens von diesen 24,4 % bzw. 41,4 % der Fälle überschritten wird.

alle jene Grundstücke sich in der Hand von privaten Einzelbesitzern befanden oder doch Ehegatten gehörten, die ihnen hier, wie in den entsprechenden Teilen des Kapitel I und II gleichgestellt worden sind.

Es kamen 540 Fälle zur Berücksichtigung. Das Ergebnis ist das folgende:

Berufsgruppe	Unterabteilung	Zahl der Fälle	Durchschnittsbelastung	Bemerkungen
			%	
I	a) Baumeister, Bauunternehmer	25	104	Minima 33% und 88% (!) je einmal.
	b) Baumaterialienhändler	3	98	
	c) Bauhandwerker aller Art	114	77	Minima 3 mal 0%, einmal 6%, einmal 8%, 35 mal über 100%.
	d) Hypothekenmakler	2	112	
	Gruppe I insgesamt:	144		
II	Privatmann, Privata	43	84	Minima 2 mal 0%, 16 mal über 100%.!
III	Personen mit Beziehung zur Landwirtschaft	29	79	5 mal über 100%.
IV	Akademiker und Offiziere	11	62	Maximum 93%.
V	a) Größere Gewerbe- und Handeltreibende	42	87	18 mal über 100%.
	b) Brauereibesitzer insbesondere	5	89	
	Gruppe V insgesamt:	47		
VI	a) Mittelstand, besonders kaufmännische Angestellte	14	73	
	b) Lehrer	1	100!	nur ein Beobachtungsfall verwertbar.
	c) Mittlere Beamte	14	90	die hohe Belastung beruht auf Überschuldung eines mehrfachen Hausbesitzers.
	Gruppe VI insgesamt:	29		
VII	a) Handwerker:			
	1. Fleischer	18	89	nur 3 mal unter 50%.
	2. Bäcker	12	83	nur 2 mal unter 50%.
	3. Schlosser und Schmiede	24	84	5 mal unter 50%.
	Zum Übertrag:	54		

(Fortsetzung der Tabelle auf Seite 59.)

Berufsgruppe	Unterabteilung	Zahl der Fälle	Durchschnittsbelastung	Bemerkungen
	Übertrag:	54	%	
VII	4. Inhaber handwerksmäßig betriebener Geschäfte	28	89	nur 2 mal unter 50 %.
	5. Sonstige, sowie „gelernte" Fabrikarbeiter.	88	102	16 mal unter 50 %, 24 mal über 100 %.
	b) Kleine Beamte	7	98	
	Gruppe VII insgesamt:	177		
VIII	Gastwirte, Bierhändler . . .	16	128!	10 mal über 100 %, Minima 90 %, 94 %, 97 %.
IX	Ungelernte Arbeiter	44	77	7 mal unter 21 %!, 15 mal über 100 %.

Am niedrigsten sind also beliehen die Grundstücke der Akademiker (62 %), des kaufmännischen Angestelltenmittelstandes (73 %), dann aber sogleich die der an und für sich kapitalsschwachen 144 Bauhandwerker und 44 Arbeiter (je 77 %). Der Grund zu der auffallenden Tatsache liegt wohl darin, daß ihr geringer Personalkredit und oft ihre mangelnde Geschäftskenntnis, auch ihre mangelnde Unternehmungs- und Spekulationslust die Bauhandwerker, die es nicht zum selbständigen Bauunternehmer gebracht haben, und besonders die ungelernten Arbeiter davon abhält, ein ererbtes oder gelegentlich erworbenes Grundstück durch Errichtung von Neubauten bis zur baugesetzlich zulässigen Grenze auszunutzen.

Bei den am höchsten verschuldeten Klassen von Hausbesitzern, den 16 Gastwirten (128 %) und den 25 Baumeistern und Bauunternehmern, ist zu beachten, daß in diesen 41 Fällen nur einmal die Verschuldung unter 88 % beträgt.

Fünfte Unterabteilung.

Die Beleihung der sonstigen bebauten Grundstücke.

Auch hier hatten die den Korporationen des öffentlichen Rechts gehörigen Grundstücke außer Betracht zu bleiben. Sie sind stets lastenfrei und hätten das Ergebnis um so mehr nach der günstigen Seite

hin unrichtig beeinflußt, als ihr Anteil wegen der Grundstücke des Eisenbahnfiskus, der ziemlich zahlreichen Schulgrundstücke usw. hier viel mehr ins Gewicht fällt als bei den mit Wohnhäusern bebauten Grundstücken.

Anderseits mahnte die geringe Zahl der übrig bleibenden Grundstücke, die sich infolge zahlreicher Höchst- und Gesamthypotheken noch stark verminderte, zur Vorsicht bei der Bearbeitung der Ergebnisse. An Stelle von Durchschnittszahlen werden daher insoweit nur einige Andeutungen grundsätzlicher Art gegeben, zu denen das statistische Ergebnis zu berechtigen scheint.

Auffallend ist, daß die großgewerblichen Zwecken dienenden Grundstücke, das sind die meisten der hier in Betracht kommenden, entweder *gar nicht* oder *sehr beträchtlich*, oft bis zum Mehrfachen des städtischen Grundsteuerwerts, beliehen sind. Es ist dabei zu berücksichtigen, daß die Schätzungen der städtischen Steuerbehörde gerade bei solchen Grundstücken aus verschiedenen Gründen sehr maßvoll sind und insbesondere nach ihrem Zwecke sich nie auch mit auf die Maschinen, auch wenn sie eingebaut, also juristisch nach § 94 des bürgerlichen Gesetzbuchs sonderrechtsunfähige Bestandteile geworden sind, und ebensowenig auf Warenvorräte erstrecken. Der Hypothekarkredit wird dagegen bekanntlich, besonders von Banken, regelmäßig zugleich mit unter Verpfändung des Inventars an Maschinen und Lagerbeständen gewährt.

Nicht konnte die Statistik die Beobachtung *Sonntags*[1] bestätigen, daß Fabriken von Hypothekenbanken, sonstigen Banken und Privatleuten nur selten feste Hypotheken erlangen könnten, und daher sich mit Industrieobligationen, mit bloßen Sicherungshypotheken, mit teurem Auslandsgeld oder mit unzulänglichen Surrogaten behelfen müßten. Privatleute freilich treten als Geldgeber zurück, aber wohl nur wegen der Höhe der meisten in Betracht kommenden benötigten Einzelposten und der für den Privatmann hier besonders erhöhten Schwierigkeit, die Beleihungswürdigkeit zu beurteilen. Eine besondere Industriehypothekenbank insbesondere, wie sie *Sonntag* fordert, erscheint um so weniger unbedingt nötig, je mehr die großgewerblichen Zwecken dienenden Gebäude mit der Zunahme derartiger Betriebe fungibler, weniger allein für die Zwecke *eines bestimmten* Unternehmens verwendbar, werden. Denn je fungibler sie werden, umsoweniger be-

[1] A. a. O., S. 9.

steht für die Hypothekenbanken ein tatsächliches Bedenken, sie noch mehr zu beleihen als bisher, wie nach den durchaus zutreffenden Ausführungen Sonntags[1] zu § 12 Abs. I und III des Hypothekenbankgesetzes auch kein rechtliches Bedenken dagegen besteht. Daß bei der Beleihung von derartigen Grundstücken der Zinsfuß wesentlich über dem gewöhnlichen Hypothekenzinsfuße steht, entspricht dem erhöhten Risiko, auch zeigt die Statistik unverkennbar, in welch kurzer Zeit gutgehende großgewerbliche Unternehmen hypothekarische Darlehen zu tilgen vermögen.

Eine möglichst zweckdienliche Befriedigung des Hypothekenkredits, wie sie nach Lage der Sache insbesondere von seiten der Hypothekenbanken aus erfolgen kann und zunehmend erfolgt, wenigstens in dem untersuchten Orte, wird von selbst zur Folge haben, daß auch in Einzelfällen nicht mehr der Geldmarkt da mit Wechseln ungebührlich in Anspruch genommen wird, wo mit Recht der Kapitalmarkt in Anspruch zu nehmen ist.

Sechste Unterabteilung.

Die Vorteile der Tilgungshypotheken.

Die in der Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse des städtischen Grundbesitzes insbesondere seiner Verschuldung unfraglich zutage getretenen Schäden beruhen durchaus nicht darauf, daß die Verschuldung unter den heutigen Verhältnissen, besonders bei dem jetzigen Grundbuchrechte, den Bodenwert effektiv steigern kann[2]. Immerhin können, wenn auch eine grundlegende Umgestaltung des Bodenkredits als undurchführbar erscheinen muß, einzelne zielbewußte Änderungen im Beleihungswesen wesentliche Besserungen herbeiführen. Insbesondere erscheint es sehr wesentlich, daß anstelle der „Zinskapitalien", wie sie die Hypotheken jetzt ganz überwiegend darstellen, mehr Tilgungshypotheken bestellt werden. Die Statistik weist ihrer trotz der zahlreichen beträchtlichen Überbeleihungen so gut wie keine, etwa 6 unter 2000, nach. Und in diesen Fällen handelt es sich meist um bereits vor langer Zeit bestellte Hypotheken, wie ja früher die Tilgungsdarlehen etwa die Hälfte sämtlicher Darlehen bildeten,

---

[1] A. a. O., S. 20 ff.

[2] Wie das schon Weber, Boden und Wohnung, S. 75 im Gegensatze zu Eberstadt betont.

die die Hypothekenbanken ausgeliehen hatten[1], und auch einen erheblichen Teil der von den übrigen Geldgebern gegebenen. Besonders die Hypothekenbanken, die auch diese Statistik wieder als die vorsichtigsten unter den Geldgebern erwiesen hat, sind z. T. nur ungern von den Tilgungsdarlehen abgegangen. Der beste Beweis dafür ist es, wenn z. B. im Geschäftsbericht einer der vornehmsten von ihnen, der Bayrischen Hypotheken- und Wechselbank, noch im Jahre 1901[2] Freiherr von Pechmann schreibt:

„Leider ist es, in den meisten Städten wenigstens, aus der Mode gekommen, bei Aufnahme eines Darlehns an etwas anderes als an den demnächstigen Verkauf des Anwesens zu denken, und ist aus diesem Grund, nicht ohne Mitschuld der allzu bereitwillig entgegenkommenden Hypothekenbanken das Verständnis für die unvergleichlichen Vorzüge des Annuitätendarlehns vielfach ganz abhanden gekommen, ja die Abneigung gegen diese Darlehnsform an vielen Orten so gut wie unüberwindlich."

Und in der Tat sind diese Vorteile so erheblich, daß unbedingt auf einer erhöhten Bestellung von Tilgungshypotheken bestanden werden muß. Zur Veranschaulichung der Bedeutung einer Hypothekentilgung von nur ½ % sei auf das Beispiel bei Schanz[3] verwiesen, der feststellt, daß eine solche bei 4 % Zinsfuß zur Folge hat, daß der Schuldner mit seiner jährlichen Zahlung von zusammen 4½ %, 28 % der Schuld unmittelbar, 72 % aber durch die Zinsen und Zinseszinsen seiner Tilgungsquoten deckt.

Der wesentlichste Vorteil der Tilgungshypothek besteht darin, daß sie, falls die Amortisationsquoten nur angemessen sind, aus der Rente des Grundstücks zurückgezahlt werden kann, während das bei den Zinskapitalien nicht möglich ist, und diese daher außer beim Verkaufe des Grundstücks nur durch die Aufnahme eines neuen Darlehns getilgt werden können. Die Tilgungshypothek wirkt daher in der Tat wie eine Sparkasse, die sich in steigendem Maße füllt[4]. Hierzu tritt für den Geldgeber die mit jeder gezahlten Quote wachsende Sicherheit, für den Schuldner aber noch der weitere Vorteil, daß er in vielen Fällen seine Ersparnisse am besten so anlegt, daß er von einer

---

[1] Löhr a. a. O., S. 14.
[2] S. 15.
[3] A. a. O., S. 29.
[4] Löhr a. a. O., S. 14.

Hypothek, die auf seinem Grundstücke lastet, Abzahlungen macht, da er, falls er nicht Geschäftsmann ist, selten für sein Kapital eine dauernde Verzinsung in der Höhe des Hypothekenzinses wird erzielen können.

Besonders bewährt sich die Tilgungshypothek in Krisenzeiten. Es sei daher eine Betrachtung wiedergegeben, die das größte preußische Hypothekeninstitut, die Preußische Zentralbodenkredit-Aktiengesellschaft, im Hinblick auf die Krisis 1912/13 in ihrem Geschäftsbericht für 1912 anstellt:

„Gegenüber diesen Verhältnissen waren diejenigen Schuldner in glücklicher Lage, die sich in günstiger Zeit einen unkündbaren Hypothekenkredit durch Aufnahme von Amortisationsdarlehen verschafft hatten. Die ländliche Bevölkerung hat die Vorteile dieser Art der Beleihung viel eher erkannt, als die städtische, und deshalb waren auch die Klagen über Kreditnot in den Kreisen der ländlichen Bevölkerung viel geringer als in den Städten. Der Dank hierfür gebührt in erster Linie den Landschaften, die auf ihre Schuldner von jeher einen Zwang zur Tilgung ausgeübt haben. Ob ein solcher nicht in gewissem Umfange für den städtischen Grundkredit notwendig werden wird, wenn man an seine Verbesserung herantritt, wird sorgfältig zu erwägen sein."

Der in dieser Betrachtung angeführte, für den Schuldner bestehende Vorteil der Unkündbarkeit der Tilgungshypothek von der Seite des Geldgebers ist für diesen kein so erheblicher Nachteil, um deshalb die Tilgungshypothek als unzweckmäßig erscheinen zu lassen. Es ist doch selbstverständlich, daß der Geldgeber die Verzinsung unter Berücksichtigung der möglichen Schwankungen des Zinsfußes so festsetzt, — und das kann er besonders dem schwächeren Geldsuchenden gegenüber, für den die Tilgungshypothek am angebrachtesten ist, — daß er sich gegen Schaden sichert, und sogar eine durchschnittlich etwas höhere Verzinsung, als bei den Zinskapitalien, wird schon der Schuldner mit Rücksicht auf die für ihn im allgemeinen viel größere Bedeutung der Unkündbarkeit zu leisten bereit sein. Daß deshalb und wegen der zur Tilgung zu leistenden höheren Jahreszahlungen eine nennenswerte Erschwerung der Verkäuflichkeit des Grundstücks eintreten sollte, ist im Hinblick darauf nicht wahrscheinlich, daß der zur Tilgung verwendete Teil der Zinsen nur etwa $^1/_4$—$^1/_8$ derselben ($^1/_2$—1 % des Kapitals) ausmachen würde. Außerdem würde dieses Bedenken mit der Zunahme der Tilgungshypotheken in gleichem Maße

an Bedeutung verlieren, wie damit die durch die Tilgungsquoten erhöhten Jahresleistungen allgemeiner würden.

Am wenigsten würden der praktischen Wiedereinführung der Tilgungshypotheken die Bestimmungen über die Eigentümerhypothek bei sinngemäßer Anwendung im Wege stehen, wie das oft behauptet wird.

Ist somit die Tilgungshypothek insbesondere für den Schuldner in jeder Weise zweckmäßiger, so ist sie an Stelle der Zinskapitalien für Orte wie den in dieser Arbeit behandelten geradezu notwendig, und zwar aus folgendem Grunde: Die innere Voraussetzung für die das Grundstück in stets gleichbleibender Höhe belastenden Zinskapitalien ist im Hinblick auf die Abnutzung des Gebäudes eine zu erwartende ständige Wertsteigerung des Grundstücks, zum wenigsten die unbedingte Sicherheit, daß die Erträgnisse nie nennenswert sich vermindern[1]. Bei der besonders starken Abnutzung der Vorstadthäuser muß dies besonders eindringlich gefordert werden. Aber gerade bei ihnen fehlt sie leicht in erhöhtem Grade, gerade „in äußeren Vierteln schwanken zudem die Erträgnisse und die Werte in einer Weise, die sich keineswegs immer voraussehen läßt[2]." Unter solchen Bedingungen wird die Tilgungshypothek in weitem Umfange zur gebieterischen volkswirtschaftlichen Notwendigkeit.

Sie zu fördern, bestehen verschiedene Möglichkeiten. Einmal sollten Gemeinden, die jetzt mehr und mehr Mittel für 2. Hypotheken mittelbar oder unmittelbar zur Verfügung stellen, streng nur Tilgungshypotheken gewähren, wie das auch dankenswert für Preußen ein Ministerialerlaß vom 9. Februar 1912 den städtischen Hypothekenanstalten vorschreibt und wie es vorbildlich das zur Beschaffung 2. Hypotheken in Berlin-Schöneberg im Juni 1912 gegründete, von der Stadt durch Garantien unterstützte Pfandbriefinstitut nicht nur für die von ihm auszuleihenden, sondern auch für alle ihnen vorgehenden Hypotheken vorschreibt und für diese letzteren durch Erhöhung des Zinsfußes der 2. Hypothek bis zur Umwandlung der 1. in eine Tilgungshypothek sehr wirksam unterstützt. Ebenso sollten Konvertierungen zielbewußt zum Anlaß genommen werden, Zinskapitalien in Tilgungshypotheken

[1] Löhr a. a. O., S. 16.

[2] Vgl. auch die Beobachtungen Wallachs a. a. O., aus der Zeit der Krisis 1912/13: „Häufig mußte bei Verlängerungen ein Teil der bisherigen — ersten! — Hypothek zurückgezahlt werden, weil sich entweder der Wert des Hauses verminderte, oder die ursprüngliche Beleihung eine zu hohe gewesen war."

umzuwandeln[1]. Weiter ist, wenigstens für die Fälle, in denen der Gläubiger nicht auf Flüssigkeit der Kapitalsanlage zu sehen braucht, der Vorschlag ursprünglich des Statistikers Engel, dann besonders Hechts[2] sehr beachtlich, der praktisch den gleichen Erfolg wie die Tilgungshypothek hat, und der dahin geht, daß der Hypothekenschuldner einen Lebensversicherungsvertrag abschließt, bei dem der Hypothekengläubiger der Versicherungsnehmer ist. Ferner wäre eine Vermehrung der Tilgungshypotheken dadurch möglich, daß man die Beleihungsgrenze der Hypothekenbanken, die mündelsichere Pfandbriefe auf Grund eines zu einem bestimmten Bruchteile aus Tilgungshypotheken bestehenden Hypothekenbestandes ausgeben, auf wenigstens 66 2/3 % erhöhte. Unter Berücksichtigung einmal der mit jeder Zahlung sich erhöhenden Sicherheit der Bank, zum anderen der Vorsicht, die die Hypothekenbanken bei der Auswahl der Beleihungsobjekte walten lassen, erscheint der Vorschlag nicht bedenklich. Er ist zuerst von Schanz für Bayern gemacht worden[3]. Für Sachsen und verschiedene andere Bundesstaaten brauchte übrigens nur die Beleihungsgrenze für die städtischen Grundstücke erhöht zu werden, da sie hier für diejenigen, die vorwiegend zum Betriebe der Land- oder Forstwirtschaft dienen, bereits mit Recht auf zwei Drittel des Wertes festgesetzt ist wegen der Bedeutung, die für diese die Tilgungshypotheken jederzeit behalten haben[4].

Die Zunahme der Tilgungshypotheken mit ihrer Unkündbarkeit würde zunächst freilich die Sparkassen etwas benachteiligen, da sie im Interesse der Liquidität nicht auf die Kündbarkeit verzichten können. Diese notwendige Einschränkung ihrer Beleihungstätigkeit würde die Sparkassen automatisch zum vermehrten Ankaufe von Staatspapieren nötigen. Dies könnte freilich die schlimme Folge haben, daß diese in Krisenzeiten in verstärktem Maße auf den Markt geworfen würden. Für die normalen Zeitläufte dagegen würde sich dadurch der Kurs der Staatspapiere unfraglich erhöhen. Auch würde durch den Wegfall der Sparkassen als Geldgeber das Angebot von Hypothekengeld

---

[1] Die ganze Einrichtung der Tilgungshypotheken ist ja auf eine Konvertierung zurückzuführen, indem die preußischen Landschaften in dem dritten Jahrzehnt des 19. Jahrhunderts, als der Zinsfuß allgemein auf 3 1/2 % herabging, das ersparte 1/2 % zur Zwangstilgung verwendeten. Vgl. Schanz a. a. O., S. 31.

[2] Die Entschuldung des ländlichen Grundbesitzes durch Annuitätenlebensversicherung. Jahrbücher des europäischen Bodenkredits 1909.

[3] A. a. O., S. 30.

[4] Nach dem Gesetze vom 22. Dezember 1899 § 3.

nicht unerträglich eingeschränkt werden. Nur das Angebot von Zinskapitalien würde merklich vermindert werden zugunsten eines erhöhten Angebots von Tilgungshypotheken, zu denen der Schuldner dann greifen müßte. Damit würde er ihrer Vorteile teilhaftig, früher, als wenn er sie im vorhinein schon hätte einsehen müssen, um sie zu genießen. Übrigens ist zu erwägen, ob die Sparkassen nicht die Unkündbarkeit als das ständige Korrelat der Tilgungshypothek dadurch ausschließen könnten, daß sie eine geringere Verzinsung fordern, als sie die Hypothekenbanken usw. zu ihrer Rentabilität benötigen. Jedenfalls darf die Rücksicht auf die kleinen, allzu wagehalsigen Sparkassen — nur solche werden berührt — die Bestrebungen zugunsten der Tilgungshypotheken und ein eventuelles gesetzgeberisches Vorgehen zu ihren Gunsten niemals hemmen.

Auch der solide Hausbesitzerstand selbst beginnt mehr und mehr die Vorteile der Tilgungshypotheken einzusehen[1]. Auf ihn ist bei den Bestrebungen zugunsten der Tilgungshypotheken zuerst zu rechnen. Bei Energie der Geldgeber, zu der die volkswirtschaftliche Bedeutung der Tilgungshypothek ebenso mahnen müßte, wie der eigene Vorteil, würde es aber bald auch dahin kommen, daß tatsächliche Amortisationen von Tilgungshypotheken praktisch nicht nur bei Wirtschaften mit mehr dauerndem Charakter vorkämen, sondern allgemein. Und damit würde für die Besserung der städtischen Grundbesitzverhältnisse viel, sehr viel gewonnen sein.

Anhang.

Eine Besserung von viel geringerer Bedeutung, die aber dafür auch unverhältnismäßig geringe Schwierigkeiten bereiten würde, könnte übrigens für den Geldmarkt dadurch herbeigeführt werden, daß die Geldgeber, insbesondere Sparkassen, Hypothekenbanken, Versicherungsanstalten möglichst die Zinsenzahlung von sich aus auf andere Termine

[1] Vgl. schon den 2. Jahresbericht der hessischen Landeshypothekenbank, die nur Amortisationsdarlehen gewährt, vom Jahre 1904, S. 9: „. . . Anfänglich hatte der städtische Grundbesitz in der Tilgungshypothek keine sonderliche Förderung seiner Interessen erblickt, nunmehr aber beginnt er, wie es scheint, seine Auffassung zu ändern. Gerade in den Kreisen der fest angesessenen Hausbesitzer, für die ja der mit der Tilgung verbundene Schutz gegen Kündigung und Zinssteigerung und die dadurch bedingte Erhöhung der Rentabilität des Hauses besonders wertvoll sind, macht sich wachsendes Interesse für das Amortisationsverfahren geltend . . .“

als die Quartalserſten feſtſetzten. Auch die Grundbuchführer, die oft die Verhältniſſe der Bezirksinſaſſen nicht am ſchlechteſten beurteilen können, könnten angewieſen werden, in allen geeigneten Fällen auf eine derartige Normierung deutlich hinzuweiſen. Eventuell würde eine kleine Erhöhung der Eintragungskoſten für die Hypotheken mit Zinſenfälligkeit am Quartalserſten dieſen ſehr wirkſamen Abbruch tun. Die Beſſerung muß von dieſen Seiten ausgehen. Gerade das Verſtändnis für eine ſolche eminent volkswirtſchaftliche Frage iſt trotz aller literariſchen Behandlung ſelbſt ſchon in Tageszeitungen in abſehbarer Zeit nicht von der Maſſe der Geldſucher zu erwarten. Dies beweiſt auch die Statiſtik, die keinen einzigen Fall aufgefunden hat, wo aus dieſem Grunde eine Zinszahlung auf einen anderen Termin als den Quartalserſten gelegt worden wäre.

Viertes Kapitel.

Grundſtückswechſel, beſonders im Wege der Zwangsverſteigerung.

Erſte Unterabteilung.

Die Arten des Grundſtückswechſels.

Über die Grundſtückswechſel gibt das Grundbuch erſchöpfend Auskunft. Außer den Änderungen infolge Erbgangs oder Ehevertrags, die praktiſch[1] nicht eingetragen zu werden brauchen, aber doch häufig eingetragen werden, enthält es ſämtliche Fälle des entgeltlichen wie des unentgeltlichen Beſitzwechſels, des auf Privatrecht, wie des auf öffentlichem Recht beruhenden. Beſonders die Unterſuchung dieſes Teils des Grundbuchmaterials kann ſehr reiche Ergebniſſe liefern. Die vorliegende Arbeit konnte beim Mangel an Vorarbeiten in dieſer Richtung nur einige beſonders weſentliche Ergebniſſe herausgreifen. Darüber hinaus könnten ſich nachfolgende Unterſuchungen z. B. erſtrecken auf die Behandlung der Beſitzdauer in früheren Jahrzehnten, auf die Unterſuchung der Berufsgliederung der Hausbeſitzer in der entſprechenden Zeit, auf die Frage, wieweit die Urbeſitzer aus der Zeit der Anlegung des Grundbuchs und ihre Nachkommen noch jetzt Grundſtücksbeſitzer ſind uſw. Sehr reizvoll würde auch die Verfolgung des Schick-

[1] S. o. I. Kapitel, 2. Unterabteilung am Ende.

fals der Grundstücke sein, die bei Gemeinheitsteilungen in Privatbesitz übergingen. Eine solche fand in dem Vororte 1858 statt.

Von den verschiedenen Arten des Besitzwechsels überwiegen natürlich durchaus die Fälle des Kaufs, des Erwerbs kraft Erbrechts und im Wege der Erbauseinandersetzung sowie die Fälle des Erstehens in der Zwangsversteigerung. Neben diese tritt aber eine beträchtliche Anzahl anderer Erwerbsgründe, die oft mannigfache Rückschlüsse gestatten. So kann es z. B. für Einzeluntersuchungen wertvoll sein, die Fälle des Erwerbs im Wege der Enteignung und die dabei gezahlten Preise im Gegensatze zu den früheren Erwerbspreisen zu untersuchen.

Von den auf Privatrecht beruhenden Erwerbsgründen sind noch zu nennen zunächst eine größere Anzahl von Tauschfällen — meist unter Grundstücksspekulanten —; ferner Schenkungsfälle, teils Schenkungen an Arbeiter des Rittergutsbesitzers aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, teils Schenkungen an Söhne oder Schwiegersöhne von größeren Gutsbesitzern. Wirtschaftlich ihnen nahestehend sind die ziemlich häufigen Fälle der „Gutsübernahme", die mit jenen Schenkungen zusammen bis in die 70er Jahre einem sehr erheblichen Teil der Besitzwechsel zugrunde liegen, seitdem aber mit dem bäuerlichen Besitz sehr stark zurückgegangen sind und jetzt Seltenheiten bilden. Umgekehrt tritt in neuerer Zeit häufiger das Einbringen in Gesellschaften aller Art als Grund eines Besitzerwerbs auf, während derartige Fälle vor den 80er Jahren nicht vorkommen. Endlich sind die „Abtretungen" zu nennen, die verschiedene wirtschaftliche Bedeutung haben können. Teils sind es Abtretungen vom — unfreiwilligen — Ersteher, teils von einem Käufer, der selbst noch gar nicht eingetragen war, als er das Grundstück schon wieder veräußerte, — auch hier wird es sich oft um einen nicht freiwillig erfolgenden Vorerwerb handeln — weiter kommen vor unentgeltliche Abtretungen an den Eisenbahnfiskus zur Erlangung von Gleisanschluß besonders durch Grundstücksgesellschaften, endlich finden sich bis 1900 unter der Herrschaft des Sächsischen Bürgerlichen Gesetzbuchs zahlreiche Fälle, in denen der Ehemann das ganze Grundstück kaufte, gleichzeitig mit seiner Eintragung aber eine Hälfte an seine Ehefrau abtrat. In diesen Fällen dürfte tatsächlich ein Kauf aus Mitteln beider Ehegatten vorliegen. Ebenso interessant, wie wenig erfreulich sind endlich eine Reihe von Fällen, in denen stets nur ein Bruchteil eines Grundstücks auf einen neuen Erwerber übertragen worden ist, um diesem dadurch die Wählbarkeit zur Stadtverordneten-

versammlung als „ansässiger" Stadtverordneter zu verschaffen[1]. In einer ganzen Anzahl dieser Fälle ist dies in dem untersuchten Vororte durch eine politische Partei tatsächlich erfolgreich geschehen. Die Ansässigkeit bestand dabei im Besitze eines Hausanteils, dessen schuldenfreier Teil je noch nicht einmal 1500 Mk. wert war. Es sei dazu bemerkt, daß in der Großstadt, zu der der Vorort gehört, 72 Stadtverordnete auf etwa 9000 ansässige und etwa 36 000 nicht ansässige Bürger entfallen; von diesen 72 müssen 36 „ansässig" sein.

Die Praxis der maßgebenden Verwaltungsbehörden und Verwaltungsgerichtshöfe ist leider gegenwärtig außer stande, zu verhindern, daß derartige Fälle — ohne übermäßigen Kapitalaufwand! — etwa einmal zu direkten Wahlschiebungen benutzt werden[2], oder doch schon jetzt das Hausbesitzerprivileg ad absurdum führen, dessen innere Berechtigung doch gerade der Grundbesitz deshalb bilden soll, weil er nicht nur auf eine besondere wirtschaftliche Tüchtigkeit, sondern auch auf ein erhöhtes Interesse an der Entwicklung der Stadt schließen lasse. Aber gerade, wenn man der Meinung ist, daß auch heute noch eine gewisse Heraushebung des Grundbesitzes bei den Wahlen zur Gemeindevertretung auch in den größeren Städten unumgänglich und wünschenswert sei, da sie das gerechte Gegengewicht zu der gerechtfertigten Sonderbelastung des fundierten Einkommens mit der Grundsteuer darstellt, muß man wünschen, daß eine Gesetzesänderung durch starke Einschränkung des Privilegs im Falle des Miteigentums einerseits seinen zahlreichen Gegnern eines ihrer schlagendsten Argumente aus der Hand nehme und anderseits die wirklich angesessenen Bürger vor solchen Repräsentanten in der Stadtverordnetenversammlung bewahre.

---

[1] Auf § 40 der sächsischen Revidierten Städteordnung beruhend. Vgl. Häberlin, Das sogenannte Hausbesitzerprivileg in den Städten Sachsens. Leipzig 1913, bes. S. 30 f., das Werk ist freilich vom Interessenstandpunkte und weniger wissenschaftlich geschrieben; beachtlicher: Die Bedeutung des sogenannten Hausbesitzerprivilegs für die Gemeinden und für den städtischen Hausbesitz. 75. Heft der Mitteilungen des Preußischen Landesverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine. Spandau-Berlin 1912.

[2] Es lassen sich etwa die sämtlichen Mitglieder einander nahestehender politischer Vereine als Eigentümer einiger verfügbarer Häuser eintragen. Handelt es sich um ein paar hundert Mitglieder, so kann damit im allgemeinen schon etwas erreicht werden. Die praktischen Unzuträglichkeiten bei der Grundstücksverwaltung könnten durch entsprechende innenrechtliche Vereinbarungen fast unschädlich gemacht werden!

Zweite Unterabteilung.

Besitzdauer nach der Anlegungszeit der Grundblätter[1].

Da früher die innerhalb derselben Familie stattfindenden Besitzwechsel — infolge Erbschaft, Erbauseinandersetzung, Gutsübernahme — etwa die Hälfte aller Besitzwechsel darstellten, während die Zwangsversteigerungen, aber auch die Käufe viel geringere Bedeutung hatten als heute, so war der Besitzwechsel früher viel langsamer als jetzt. Es ist auch kaum richtig, wenn man auf eine erneute Verlangsamung in der Zukunft aus der Tatsache schließt, daß etwa in den letzten vier Jahren weniger Grundstückswechsel stattgefunden haben als in den 15 Jahren vorher. Es handelt sich dabei vielmehr um die vielfach in Deutschland beobachtete Erscheinung, daß ein jahrelang forcierter Grundstückshandel schließlich bei den als Käufern in Betracht Kommenden eine Übersättigung herbeigeführt hat, um so mehr als die Progression der Bevölkerung in den Großstadtvorstädten allmählich schon fühlbar durch die Gartenstadtbewegung und die Verlegung der Großindustrie aufs platte Land beeinträchtigt zu werden beginnt. Dieser Umstand ist die Hauptursache der Verlangsamung des Besitzwechsels in den letzten Jahren; die Besitzwechselabgaben und Wertzuwachssteuern sind daran nur unwesentlicher beteiligt. Übrigens ist trotz dieses augenblicklichen Stockens die Besitzdauer bei den Grundstücken, für die etwa in den letzten 12 Jahren Blätter angelegt worden sind, eine unverhältnismäßig kürzere, als die bei den schon im Jahre 1848 ff. gebuchten Grundstücken. Ein Vergleich der ersten 100 in den Jahren 1848—1858 eingetragenen Grundstücke mit denjenigen 100, die zuletzt, 1900—1912, eingetragen worden sind, ergibt in bezug auf die Zahl der Besitzwechsel Ergebnisse, deren Verschiedenheit frappant ist. Beide Male sind nur die bebauten, und zwar mit einem Wohnhause bebauten Grundstücke privater Besitzer gezählt worden. Es ergab sich nun, daß *jene* 100 Grundstücke in durchschnittlich **60** Jahren 409, *diese* 100 dagegen in durchschnittlich 8 Jahren 291 Besitzwechsel aufweisen. Es erfolgte also bei jenen ein Besitzwechsel etwa aller 15 Jahre, bei diesen dagegen aller $2\,^3/_4$ Jahre. Dabei ist zu beachten,

[1] Es sei vorangeschickt, daß für diese und die folgende Unterabteilung das Eintragungsjahr als *volles* Besitzjahr gerechnet worden ist, was nicht nur statistisch zweckmäßig, sondern auch der Wirklichkeit entsprechend ist, da die Eintragung besonders in den Fällen des Erwerbs durch Erbschaft oft erst viele Monate später erfolgt.

daß auch für die alten Grundstücke in dieser Gegenüberstellung die zahlreicheren Besitzwechsel der letzten Jahrzehnte — bis 1912 — enthalten sind. Auch aus dieser Untersuchung ergibt sich, wie sehr beim städtischen Grundbesitz der Bedarfsbesitz mit der zunehmenden baulichen Erschließung zurückgeht.

Der Besitzwechsel erfolgte übrigens um so schneller, je höher das Grundstück beliehen war. Von den 100 alten Grundstücken waren:

38 gar nicht oder mäßig (bis 75 % des städtischen Grundsteuerertragswerts),
24 stark . . . . . (bis 95 %),
und 28 übermäßig . . . . (über 95 %),

von den 100 neuen Grundstücken entsprechend 13, 30 und 57 in dieser Weise beliehen. Die Zahl der Eigentumswechsel betrug nun:

bei jenen in 60 Jahren: 4, 4,9 und 5,
„ diesen „ 8 „ 2,5, 2,8 und 3.

Daß die Zahl der Eigentumswechsel mit der Verschuldung nicht stärker zunimmt, liegt daran, daß zahlreiche häufig umgesetzte Grundstücke durch eine Zwangsversteigerung nur zu leicht in die Masse der nur mäßig oder doch nicht allzu stark beliehenen Grundstücke zurückgelangt sind.

Dritte Unterabteilung.

Die Besitzdauer nach dem Berufe der Hausbesitzer.

Deutlicher als die soeben aufgeführte statistische Gegenüberstellung zeigt die Untersuchung der Besitzdauer, die nach den Berufen der Hausbesitzer angeordnet ist, den engen Zusammenhang, der tatsächlich zwischen der Verschuldung und der Besitzdauer besteht. Die am höchsten verschuldeten Berufe, Bauunternehmer jeder Art und Gastwirte, zeigen die kürzeste durchschnittliche Besitzdauer: 8 bzw. 9,5 Jahre, die Akademiker, die Bauhandwerker und die ungelernten Arbeiter dagegen besitzen im Durchschnitt seit 14, 16,9 und 18 Jahren. Bemerkenswert ist, daß auch die Privatleute, die die meisten gewerbsmäßigen Hausbesitzer mit umfassen, ziemlich lange, 13,6 Jahre, besitzen. Der gewerbsmäßige Hausbesitzer rechnet demnach in dem untersuchten Orte mehr auf eine hohe Verzinsung seines kleinen angezahlten Kapitals als auf eine, zumal in den letzten Krisenjahren seltenere Wertsteigerung.

Vierte Unterabteilung.

Besitzdauer der physischen Einzelpersonen überhaupt.

Es sind endlich sämtliche 698 bebauten Grundstücke, die Einzelpersonen oder Ehegatten gehören, daraufhin untersucht worden, seit wann sie *als bebaut* in der Hand des jetzigen Besitzers sind. Es sind nun in derselben Hand:

über 40 Jahre		5	bebaute Grundstücke	=	0,7 %[1],
„ 30 „	weitere	39	„ „	=	5,5 %[1],
„ 20 „	„	73	„ „	=	10,5 %[1],
„ 10 „	„	188	„ „	=	26,9 %,
über 10 Jahre überhaupt		305[2]	bebaute Grundstücke	=	43,6 %.
9—10 Jahre		71	bebaute Grundstücke	=	10,1 %,
7— 8 „	weitere	70	„ „	=	10,1 %,
5— 6 „	„	82	„ „	=	11,8 %,
3— 4 „	„	87	„ „	=	12,6 %,
1— 2 „	„	83	„ „	=	11,8 %,
unter 10 Jahren überhaupt		393[3]	bebaute Grundstücke	=	56,4 %.

Die durchschnittliche Besitzdauer beträgt für sämtliche 698 Grundstücke

11,7 Jahre.

Diese Übersicht zeigt, daß die erwähnte Abnahme der Besitzwechsel in den letzten Jahren selbst unter Berücksichtigung der auch in dieser Zeit noch gestiegenen Anzahl der bebauten Grundstücke nicht erheblich ist. Anderseits ist zu berücksichtigen, daß die Hälfte der Grundstücke als *bebaute* Grundstücke erst seit 1890—1912 vorhanden ist, also teilweise längere Besitzdauer noch gar nicht ergeben *kann*. Eine Vergleichung mit der Statistik anderer stark wachsender Städte, insbesondere Groß-Berlins, wird übrigens dadurch nicht beeinträchtigt, weil dort die gleiche Fehlerquelle wirksam ist[4]. Nicht

[1] Hierunter sind eine Anzahl Grundstücke, bei denen sicher inzwischen ein nicht eingetragener Besitzwechsel durch Erbschaft stattgefunden hat.

[2] Davon 18 in der Zwangsversteigerung erstandene Grundstücke.

[3] Davon 89 in der Zwangsversteigerung erstandene Grundstücke.

[4] Vgl. Mitteilungen des Preußischen Landesverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine 75. Heft. Spandau-Berlin 1912, S. 11, S. 20 a. E.

richtig ist es dagegen, daß nur einzelne wenige Häuser ganz besonders häufig ihren Besitzer wechselten, wie das oft von interessierter Seite behauptet wird[1].

Fünfte Unterabteilung.

Zwangsversteigerungen[2].

Eine Anführung der Zahlen der Zwangsversteigerungen, die seit 1848, dem Jahre der Anlegung des Grundbuchs, in jedem einzelnen Jahre stattfanden, mußte unterbleiben. Denn die Zahl der Grundbuchblätter, auf die sie jeweils entfallen, ist infolge der starken Parzellierung der Ortsflur und infolge der zahlreichen „geschlossenen" Blätter eine so verschiedene, daß die absoluten Zahlen überhaupt für Vergleichungen ausscheiden müßten; die relativen Zahlen aber hätten die Feststellung der in jedem Jahre vorhandenen Blätter zur Voraussetzung, die wegen der geschlossenen Blätter eine unverhältnismäßige mechanische Arbeit verursacht hätten. Unverkennbar ist trotz sehr erheblicher Abweichungen in einzelnen Jahren ein von zeitweiligen Rückgängen unterbrochenes, absolutes und relatives Anwachsen der Zahl der Zwangsversteigerungen[3] bis in die letzten Jahre hinein. So entfallen auf die S. 71 erwähnten 100, ursprünglich meist und noch jetzt teilweise bäuerlichen Grundstücke mit 409 Besitzwechseln in durchschnittlich 60 Jahren nur 29 Zwangsversteigerungen, auf die jüngsten 100, ganz städtischen Grundstücke mit 291 Eigentumswechseln in durchschnittlich 8 Jahren dagegen 89, auf ein Jahr also 0,5 bzw. 11 Zwangsversteigerungen.

In der folgenden Tabelle ist die Zahl der Zwangsversteigerungen seit 1891 und ihr Verhältnis zu der Zahl der jeweiligen Grundstücksbesitzwechsel durch Kauf, sowie zu dem Prozentsatze der leerstehenden Wohnungen zusammengestellt worden. Es ist hierbei vorauszuschicken, daß die Zahl der bebauten Grundstücke sich seit 1891, und zwar i. A. schon bis 1904, etwa verdoppelt hat; ferner ist zu bemerken, daß zu der Zahl der Zwangsversteigerungen eine kleinere Anzahl von Kauf-

[1] A. a. O., S. 10f.

[2] In einzelnen Fällen fanden Zwangsversteigerungen lediglich zur Erbauseinandersetzung statt. Diese Fälle blieben unberücksichtigt.

[3] Die Bestimmung in § 83 des Reichsstempelgesetzes in der Fassung vom 15. Juli 1909, nach der die Reichsbesitzwechselabgabe bereits binnen 14 Tagen entrichtet werden muß, wirkt dagegen wenigstens in dem untersuchten Orte offenbar nicht in dieser Richtung.

fällen hinzuzurechnen wären, in denen ein Grundstück nach Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens oder nach Konkurseröffnung freihändig verkauft wurde.

Jahr	Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen	Zahl der zwangsweise versteigerten bebauten Grundstücke	Zahl der Käufe bebauter Grundstücke
1891	8,05	2	18
1892	6,89	5	22
1893	5,58	8	26
1894	1,96	11	25
1895	1,77	2	18
1896	0,36	1	8
1897	0,58	—	23
1898	0,94	1	44
1899	1,20	3	59
1900	3,67	11	53
1901	3,58	18	64
1902	7,06	12	58
1903	**9,53**	18	**71**
1904	**10,22**	**47**	**85**
1905	7,12	**39**	**79**
1906	3,25	18	62
1907	1,22	17	51
1908	1,45	15	63
1909	0,76	15	?
1910	0,43	9	?
1911	1,40	9	?
1912	1,03	8	?
1891—1912	3,54	270	?

Die Tabelle ist bis 1908 aus dem in den Verwaltungsberichten verstreut enthaltenen Zahlenmaterial, für die letzten Jahre aus ungedrucktem städtischen Material zusammengestellt worden, soweit solches zu erlangen war.

Auffallend ist auf den ersten Blick die schroffe Ausprägung der Gegensätze. Es sei dabei bemerkt, daß die Unterschiede weder in der Zahl der Zwangsversteigerungen noch in der Höhe des Prozentsatzes leerer Wohnungen in der ganzen Großstadt oder auch nur in ihren Vororten allein annähernd so große sind. So schwankt der Prozentsatz der leeren Wohnungen in der ganzen Stadt nur zwischen 0,82 % und 6,32 %, in den Vororten zwischen 0,52 % und 6,39 % gegen 0,36 % und 10,22 % in dem untersuchten Vororte. Dagegen folgt die Kurve der leerstehenden Wohnungen für die ganze Stadt, wie für

die Gesamtheit der Vororte, von den schärfsten Ausbiegungen abgesehen, im einzelnen auffallend getreu derjenigen für den einen Vorort.

Zwischen der Zahl der Verkäufe und der der Zwangsversteigerungen lassen sich feste Beziehungen ohne Zwang höchstens insoweit nachweisen, als in Krisenzeiten jedenfalls auch sehr zahlreiche „freiwillige" Besitzwechsel stattfinden. Im übrigen beweist die Zahlenreihe beider den verhältnismäßig geringen Einfluß des Diskonts auf den Häusermarkt.

Auffallend eng ist dagegen der Zusammenhang, der zwischen der Wohnungsproduktion, wie sie in der Zahl der leerstehenden Wohnungen zum Ausdruck kommt, und der Zahl der Zwangsversteigerungen besteht. Vom Jahre 1895 an steigt und sinkt die Zahl der einen genau mit der der anderen. Die überaus enge Beziehung, die hier besteht, ist ein Beweis für die finanzielle Schwäche zahlreicher Hausbesitzer. Stets fällt eine ganze Anzahl von ihnen der Erhöhung der Zahl der leerstehenden Wohnungen um auch nur 1—2 %, d. h. um 50—100 in einem Vorort von 28 000 Einwohnern, zum Opfer. Die Zahl dieser Opfer wird so groß bleiben, solange die Verschuldung so beträchtlich ist, wie oben dargestellt worden ist.

Der Stand der Besitzer der zwangsweise versteigerten Grundstücke z. Z. der Versteigerung und der Stand der Ersteher wurde nur in den je 214 letzten Fällen verglichen, da das Grundbuch, besonders für die älteren Zwangsversteigerungsfälle oft den Stand der Ersteher und besonders der Vorbesitzer nicht angibt, und weil der Übersichtlichkeit halber die gleiche Gesamtzahl von Fällen einander gegenübergestellt werden sollte. Im einzelnen vergleiche für die Ergebnisse dieser Zusammenstellung die Spalten VIII und IX der Tabelle am Schlusse dieses Kapitels. Auch hier ergibt sich auf den ersten Blick trotz der kleineren Zahlen vieles Charakteristische. Besonders ist es auffallend, daß volle zwei Drittel der Besitzer von zwangsweise versteigerten Grundstücken, und zwar besonders die der in dem letzten Jahrzehnt versteigerten, Bauleute im weitesten Sinne sind: 45 Mal waren Bauunternehmer, 27 Mal Maurer die Besitzer[1]. Umso bemerkenswerter

[1] Auch dieses Ergebnis spricht für die Einführung des 2. Abschnitts des Gesetzes zur Sicherung der Bauforderungen mit seinen Bauschöffenämtern, die dem Bauschwindel sachkundiger und wirksamer steuern könnten, als es der zersplitterten Tätigkeit von Baupolizei, Zivilgericht, Grundbuchamt und Staatsanwaltschaft möglich ist.

ist die hohe Durchschnittsbesitzdauer der letzteren. Besonders häufig Ersteher sind umgekehrt die Privatmänner. Es sind darunter teils Fälle enthalten, wo unvorsichtige kleinere Privatkapitalisten Grundstücke übernehmen mußten und noch mehr solche, wo frühere Urbesitzer Grundstücke von kapitalsschwachen Besitzern ersteigerten, auf denen sie selbst Hypotheken für zu hohe Restkaufgelder und — oft zu niedrige — Baugelder stehen hatten. In verschiedenen dieser Fälle hat der geschäftstüchtige Besitzer einer Parzelle diese Möglichkeit des billigen Erwerbs eines Hauses auf Kosten des Bauunternehmers und der Bauhandwerker, eventuell auch der Lieferanten unfraglich vorausgesehen und erwartet[1].

Leider läßt sich wegen der Möglichkeit der Hypothekenabtretung ohne Eintragung aus dem Grundbuch allein nicht feststellen, wieviele Ersteher erstanden haben, weil sie hypothekarisch am Grundstück interessiert waren[2]. Es ist natürlich die Überzahl, wie sich schon daraus ergibt, daß die Mehrzahl der Ersteher die betreibenden Gläubiger sind. Ebenso spricht für diese Tatsache auch die kurze Besitzdauer der meisten Ersteher: nur fünf besitzen länger als 14 Jahre von den 107 Besitzern bebauter Grundstücke, die am 31. Dezember 1912 unter 698 in Betracht kommenden Fällen ihre Grundstücke in der Zwangsversteigerung erstanden hatten.

Daß unter den Erstehern, die nicht physische Personen sind, sich auch öfters Banken und mehrfach Sparkassen befinden, wurde schon erwähnt. Auch kleinere und mittlere Unternehmungen des Handels und Gewerbes haben ziemlich oft ersteigern müssen.

Die Höhe der Ausfälle würde sich, wie zahllose, gerade die Zwangsversteigerungen betreffende Einzelheiten, aus den Grundakten und noch mehr aus den Zwangsversteigerungsakten ergeben, freilich auch daraus nicht vollständig, da die Bauhandwerker aussichtslose Forderungen oft gar nicht erst anmelden. Einen Anhalt für die Ausfälle kann die Tatsache bieten, daß in den 18 Jahren 1891—1908 bei 60 von den 229 Zwangsversteigerungen nicht einmal der für die Landesimmobiliarbrandkasse geschätzte Wert gedeckt wurde. Und für ganz Sachsen hat das Statistische Landesamt[3] festgestellt, daß 1910

---

[1] Vgl. auch Peter, a. a. O., S. 62.

[2] Bekannt ist, daß bisweilen Nachhypothekare geradezu die Zinsen einer Vorhypothek bezahlen, um nur die Zwangsversteigerung abzuwenden oder hinauszuschieben.

[3] Vgl. Statistisches Jahrb. für das Königreich Sachsen, 39. Jahrg. 1911, S. 221.

bei 1531 Zwangsversteigerungen mit 74 537 000 ℳ Belastung in 1457 Fällen 30 692 000 ℳ durch den Kaufpreis nicht gedeckt wurden, also 41 %!

Anhang.

Die folgende Tabelle, auf die bereits mehrfach in den vorstehenden Kapiteln Bezug genommen worden ist, enthält die wesentlichsten zahlenmäßigen Ergebnisse der Kapitel I—IV, soweit sie auf eigenen Erhebungen beruhen. Mag immerhin die notwendige Beschränkung auf ein Gebiet von nur 28 000 Einwohnern manche Zufälligkeiten verschulden: viele der Ergebnisse sind typisch. Die Darstellung im Texte hat versucht, sie insbesondere insoweit in ihren Ursachen zu erklären, als sie neu oder doch bisher wenig beachtet sind. Denn nur die Kenntnis der Ursachen vorhandener Schäden kann die Fähigkeit zu ihrer Heilung vermitteln.

Berufsgruppe	Bezeichnung der Abteilungen und Unterabteilungen	Zahl der Besitzfälle		Hypothekengläubigerschaft, Zahl der Fälle		Verhältnis der Zahl der Hypothekengläubigerschafts- zu den Besitzfällen	Durchschnittsbesitzdauer nach Jahren	Durchschnittsbelastung[1]	Vorbesitzer	Ersteher
		absolut	relativ	absolut	relativ				von zwangsweise versteigerten Grundstücken, Zahl der Fälle	
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
I	Baumeister und selbständige Bauunternehmer	25	3,6	22	2,8	0,8	8,1	104 %	45	11
	Baumaterialienhändler	3	0,4	10	1,3	3,3	6,5	98	5	5
	Bauhandwerker aller Art	155	22,2	58	7,3	0,4	16,9	77	89	37
	Hypothekenmakler	4	0,6	1	0,1	0,3	0,9	112	—	2
	Gruppe I insgesamt:	187	26,8	91	11,5	0,5	[2]	[2]	139	55
II	Privatmann, Privata	58	8,4	194	24,6	3,3	13,6	84	5	38
III	Personen mit Beziehung zur Landwirtschaft	34	5,0	43	5,3	1,3	10,3	79	4	15
IV	Akademiker und Offiziere	10	1,4	79	10,0	7,9	14,0	62	—	10

[1] 540 Beobachtungsfälle.

[2] Die Gesamtzahlen würden die Einzelergebnisse nur verwischen, deshalb sind sie weggelassen worden.

(Fortsetzung der Tabelle auf Seite 78.)

Berufsgruppe	Bezeichnung der Abteilungen und Unterabteilungen	Zahl der Besitzfälle		Hypothekengläubigerschaft, Zahl der Fälle		Verhältnis der Zahl der Hypothekengläubigerschafts- zu den Besitzfällen	Durchschnittsbesitzdauer nach Jahren	Durchschnittsbelastung[1]	Vorbesitzer	Ersteher
		absolut	relativ	absolut	relativ				von zwangsweise versteigerten Grundstücken, Zahl der Fälle	
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
			%		%			%		
V	Größere Gewerbe- und Handeltreibende . . .	77	11,1	124	15,7	—	10,0	87	16[2]	19
	Brauereibesitzer insbesondere	6	0,9	9	1,1	—	12,0	89	1	2
	Gruppe V insgesamt:	83	12,0	133	16,8	1,6	[3]	[3]	17	21
VI	Mittelstand, besonders kaufmännische Angestellte	27	3,9	29	3,7	1,1	9,0	73	4	7
	Lehrer	3	0,4	35	4,4	11,7	10,7	100	—	1
	Mittlere Beamte . . .	9	1,2	18	2,4	2,0	8,0	90	1	4
	Gruppe VI insgesamt:	39	5,7	82	10,5	2,1	[3]	[3]	5	12
VII	Handwerkermittelstand:									
	Fleischer	19	2,7	22	2,8	1,2	10,0	89	—	5
	Bäcker	16	2,3	27	3,4	1,7	9,0	83	8	8
	Schlosser u. Schmiede	27	3,9	15	1,9	0,5	10,0	89	3	10
	Inhaber handwerksmäßig betriebener Geschäfte	27	3,9	4	0,5	0,1	13,0	84	2	6
	Sonstige	90	12,8	35	4,4	0,4	12,0	102	9	20
	Untere Beamte . . .	20	2,9	21	2,7	1,0	5,0	98	1	2
	Gruppe VII insgesamt:	199	28,6	124	15,7	0,6	[3]	[3]	23	51
VIII	Gastwirte, Bierhändler	24	3,4	20	2,5	0,8	9,5	128	18	9
IX	Ungelernte Arbeiter . .	41	6,0	10	1,3	0,2	18,0	77	3	3
	Gesamtsumme:	685[4]		776[4]		1,1	11,7	87,2	214	214

[1] 540 Beobachtungsfälle.

[2] Darunter 7 Grundstücke eines Besitzers, die auf einmal versteigert wurden.

[3] Die Gesamtzahlen würden die Einzelergebnisse nur verwischen, deshalb sind sie weggelassen worden.

[4] Dazu kommen dann noch die S. 31 und S. 40 erwähnten je 13 Fälle, in denen der Besitzer bzw. Hypothekengläubiger keiner dieser 9 Gruppen eingereiht werden konnte. Die relativen Zahlen sind von der darnach sich erhebenden Anzahl von 698 Fällen des Besitzes und 789 der Hypothekengläubigerschaft berechnet worden.

Dritter Teil.

Die unbebauten Grundstücke[1].

Erstes Kapitel.

Die verschiedenen Arten unbebauter Grundstücke und ihre Besitzer.

Erste Unterabteilung.

Zahl, Größe und Art der unbebauten Grundstücke.

Trotz der geringen Zahl von nur 166 unbebauten Grundstücken, die zu besonderer Vorsicht bei allgemeinen Folgerungen mahnt, erscheint eine kurze Behandlung des im Grundbuche für die unbebauten Grundstücke enthaltenen Materials doch angebracht, da die Verhältnisse auch der bebauten Grundstücke von Anfang an erheblich durch die Entwicklung beeinflußt werden, die der Grund und Boden bis zur baureifen Parzelle durchgemacht hat. Von den am Stichtage vorhandenen 166 unbebauten Grundstücken wurden schon zur Zeit der Anlegung des Grundbuchs 22 als selbständige, unbebaute Grundstücke eingetragen, bis 1890 weitere 42, bis 1907 dann 83 und seitdem 19.

Für eine Untersuchung der Größe, Kulturart usw. konnten davon 128 verwendet werden[2]. Die 128 Grundstücke umfassen zusammen

---

[1] Literatur besonders Peter, a. a. O., sehr wesentlich abweichend: Fuchs, a. a. O., besonders: Über städtische Bodenrente usw.; Jolles, „Die allgemeine Monopolrente von städtischem Grundbesitz", in der Zeitschrift für die gesamten Staatswissenschaften 1906, Heft 3: ferner die Werke von Eberstadt und Weber.

[2] Außer acht zu bleiben hatten insbesondere diejenigen Grundstücke auf den zuletzt angelegten Blättern, die noch nicht selbständig vermessen worden waren. Soweit sie selbst von noch unbebauten Grundstücken abgetrennt sind, ist ihre meist nicht beträchtliche Größe, gewöhnlich 3 bis 6 a — Bauplatzgröße — noch in der Fläche ihrer Stammgrundstücke enthalten.

etwa 1 1/4 qkm. Die vier kleinsten haben zusammen nur 7,6 a Fläche, die sieben größten 502 a, 550,7 a, 689,4 a, 754,3 a, 793,9 a, 1148,9 a und 2280,9 a.

Da die Größe Rückschlüsse auf den Stand der Geländeerschließung zuläßt, so sei sie angeführt. Von den 128 Grundstücken sind:

unter 3 a groß . . .	4	bis 200 a groß . . .	13
bis 6 „ „ . . .	36	„ 300 „ „ . . .	7
„ 15 „ „ . . .	26	„ 400 „ „ . . .	2
„ 50 „ „ . . .	18	„ 500 „ „ . . .	1
„ 100 „ „ . . .	14	über 500 „ „ . . .	7.

Es sei dazu bemerkt, daß die Größe eines Baublocks in dem Vororte etwa 100 a beträgt.

Noch besser wird der gegenwärtige Stand der Erschließung der Ortsflur veranschaulicht durch folgende Übersicht:

Von den 128 Grundstücken, die in Betracht kamen, sind bezeichnet als:

			Gesamtfläche	Durchschnittsfläche
			a	a
1. Feld, Wiese, Wald, Lehm-, Kiesgrube	43	mit	8751,1	204,0
2. Gartenland, Park	7	„	781,3	112,0
3. Bauland	14	„	1299,4	93,0
4. Lagerplatz insbesondere	5	„	266,7	53,0
5. Bauplatz	33	„	221,2	6,7
6. [Künftiges] Straßenland oder Eisenbahnareal, Wirtschaftswege .	26	„	1245,8	48,0.

Die volle Bebauung dieses beträchtlichen Geländes wird noch Jahrzehnte beanspruchen. Bemerkenswert ist die kleine Fläche von nur einigen Hektar, die als Lagerplatz Verwendung findet. Sie erklärt sich daraus, daß von den bebauten, gewerblichen Zwecken dienenden Grundstücken meist nur ein Teil der Fläche überbaut ist, und der andere Teil, soweit nötig, als Lagerplatz dient, ohne als solcher unter den unbebauten Grundstücken aufzutreten. Daß umgekehrt der größte Teil des Baulandes nicht als Lagerplatz Verwendung findet, hat übrigens den Vorteil, daß die Kinder des Ortes über die dürftigen Anlagen hinaus noch ein paar große Spielplätze in unmittelbarer Nähe der bebauten Ortsteile haben, ein Vorteil, der vielleicht nicht

immer die ganzen Zinsverluste, die an dem für das Bauland gezahlten Kapital zunächst entstehen, aufwiegt, wohl aber sicher den Ausfall der Lagerplatzmiete oder einer sonstigen Zwischennutzung.

Zweite Unterabteilung.

Die Besitzer der unbebauten Grundstücke.

Die Besitzer der unbebauten Grundstücke sind teils, nämlich soweit als der Terrainhandel in Betracht kommt, der „seiner Natur nach ein Spekulationsgeschäft mit großer Gewinn- und Verlustchance ist“[1], in dem untersuchten Vororte ganz überwiegend einige wenige Großkapitalisten. Grundstücksgesellschaften, die sonst in Deutschland im Grundstückshandel eine große Rolle spielen, sind in dem Orte im letzten Jahrzehnt ganz zurückgetreten. Die Ursache dazu scheint in der langsameren baulichen Erschließung in der letzten Zeit zu liegen, die nach den topographischen Eigentümlichkeiten der meisten unbebauten Grundstücke im allgemeinen vorauszusehen war. Ein solches Stocken aber kann der kapitalskräftige Einzelspekulant viel leichter überdauern, als die Grundstücksgesellschaften, die ihr Aktienkapital jährlich verzinsen müssen.

Zu beachten ist hierbei, daß öfter, als bekannt, Grundstücksgesellschaften von nur einem oder einigen wenigen größeren Grundbesitzern nicht nur als Liquidationsgesellschaften, sondern zu dem unverkennbaren Zwecke gegründet werden, den Grundstückshandel unter dem Schleier der Anonymität vornehmen zu können, weil er vielfach, auch in den diesen Großgrundbesitzern nahe stehenden Kreisen scheel angesehen wird, wenn mit ihm nicht eine planmäßige Aufschließungsarbeit Hand in Hand geht, es sich vielmehr in der Hauptsache um die Realisierung unverdienten Wertzuwachses, also um Bodenspekulation im engeren Sinne handelt, wie Fuchs[2] das sehr zweckmäßig nennt. Derartige Grundstücksgesellschaften sind natürlich ebenso, wie kapitalskräftige Einzelbesitzer in der Lage, ihre Grundstücke unter Umständen sehr lange Zeit hindurch unbebaut liegen zu lassen.

Ganz anderer Art als die Besitzer der großen, für den Terrainhandel in Betracht kommenden Parzellen sind die der kleineren, schon parzellierten Grundstücke, die Baustellenbesitzer. Hier treten dieselben Berufe in den Vordergrund wie im Baugeschäfte, also besonders die

[1] Budde, a. a. O., S. 3.

[2] Über städtische Bodenrente usw. II, S. 744.

Bauhandwerker und die Bauunternehmer. Eine Konzentration des Besitzes unbebauter Grundstücke findet hier nicht statt. Der Grund liegt wohl im Mangel an Großbetrieb im deutschen Baugewerbe und dazu wieder liegt, wie Fuchs[1] sehr richtig bemerkt, der Grund darin, daß „ganze Straßen unserer kostspieligen Mietskasernen eben nicht so leicht von einem Unternehmer herzustellen sind, wie solche einfacher und niedriger englischer Reihenhäuser." Daraus resultiert dann wieder besonders das zuerst von Eberstadt betonte „System" des Lückenbaus in der deutschen Stadterweiterung, für das sich in dem untersuchten Vororte zahlreiche ausgezeichnete Beispiele finden.

Unter den Baustellenbesitzern befinden sich dann auch noch die letzten Urbesitzer, die noch unbebautes Gelände besitzen. Denn obwohl die Urbesitzer allein von allen Besitzern unbebauter Grundstücke in der Regel überhaupt keine Zinsverluste zu befürchten haben, und obwohl noch ein sehr beträchtlicher Teil der gesamten Ortsflur unbebaut ist, ist ihr Besitz in solcher Großstadtnähe infolge der verlockenden Angebote, die die Ausdehnung der Stadt bereits seit 20 Jahren ermöglichte, im wesentlichen auf einige kleine Parzellen zusammengeschmolzen. Die großen Gewinne haben die Urbesitzer längst realisiert, Gewinne, die zwar nicht als Spekulationsgewinne angesprochen werden können, da die Urbesitzer ihre Grundstücke nicht erworben haben, um an ihrer vermuteten Preisänderung zu profitieren, die aber ungerechtfertigter sind, als die der Spekulation i. w. S. mit ihrem Risiko und ihrer oft planmäßigen Erschließungstätigkeit.

Jetzt fällt der Wertzuwachs ganz überwiegend Bodenspekulanten zu. Interessant ist in dieser Beziehung die Wahrnehmung, daß die großgewerblichen Unternehmungen, die besonders in den 90er Jahren sich im Orte ansiedelten, bereits meist nicht mehr vom Urbesitzer kaufen konnten. Wenn auch gerade in dem untersuchten Orte der Zwischenbesitzer in fast allen diesen Fällen eine weitschauend und mit Gemeinsinn geleitete Grundstücksgesellschaft war, die durch großzügige Straßen- und Gleisanlagen zur rechten Zeit das Richtige zur zweckmäßigen Erschließung getan und ihre hohen Dividenden „verdient" hat, so hat doch die Vorliebe des Bodenspekulanten für Gelände, das für Neuanlagen und ganz besonders auch für dasjenige, das für Erweiterungen von Fabriken — oft schon lange vorher bestimmbar — in Betracht kommt, die Großindustrie mehr und mehr veranlaßt, ihren Bedarf, auch den künftigen, in

[1] Über städtische Bodenrente usw. I, S. 657.

möglichst weitem Umfange wenigstens noch vom ersten Spekulationsbesitzer zu decken, wenn dazu, wie in dem untersuchten Orte in der Mehrzahl der Fälle, noch die Möglichkeit bestand.

Wo dies nicht möglich war, und soweit es sich um Neuerrichtungen von Fabriken handelte, hat dagegen eine Verlegung aufs platte Land gerade deshalb verschiedentlich stattgefunden. Die inneren Gründe dieser Erscheinung deckt besonders Fuchs auf, wenn er sagt[1], daß es sich bei den Produkten der Industrie i. a. um beliebig vermehrbare handelt, deren Preis sich daher bestimmt nach den niedrigsten, irgendwo erzielbaren Produktionskosten, weshalb auch keine Abwälzung der steigenden Grundrente eines einzelnen Ortes möglich sei.

Je planmäßiger die Spekulation sich alles Landes nahe der größeren Städte bemächtigt, um so mehr wird sie die Dezentralisation der Industrie und dadurch in gewissem Umfange auch der Bevölkerung befördern, und damit selbst ein Gegengewicht gegen die meisten Nachteile schaffen, die ihre Tätigkeit für die Allgemeinheit im Gefolge haben kann.

Vom Spekulationsbesitz insbesondere.

Auf das Wesen der Bodenspekulation, zumal auf ihre — umstrittene — Wesensverschiedenheit von der Börsen-, insbesondere der Produktenspekulation kann hier nicht grundsätzlich eingegangen werden. Nur einige Bemerkungen, zu denen das Ergebnis der Statistik Anlaß gab, seien gemacht. Zunächst bestätigt die Entwicklung des industriellen Teiles des Ortes, der während der Umgestaltung vom Feld zum Bauplatz mit Gleisanschluß überwiegend in der Hand der erwähnten einen großen Terraingesellschaft sich befand, die Ansichten der Theoretiker, die die Verdienste der soliden Grundstücksgesellschaften um die planmäßige bauliche Erschließung und um die Vermeidung unnötiger städtebaulicher Halbheiten hervorheben[2]. Ein Blick auf den Ortsplan beweist das.

Im Gegensatze besonders zu Weber[3] ist aber zu bemerken, daß deshalb, weil das Risiko für den großen Bodenspekulanten, den „Terrainunternehmer" v. Mangoldts — anders den kleinen Spekulanten! — unfraglich in einem aufstrebenden Großstadtvororte viel

[1] Über städtische Bodenrente usw. II, S. 737.
[2] Peter, a. a. O., 57 f.; Weber, Acht Fragen, S. 46.
[3] A. a. O., S. 46.

kleiner ist, als meist angenommen wird, auch seine Initiative zur Aufschließung und Bebauung neuen Baulandes geringer ist, als man oft glaubt. Wenigstens gilt das für die in ihrer Häufigkeit unterschätzten Fälle, in denen Grundstücksgesellschaften und Einzelspekulanten, die auf regelmäßige Verzinsung sehen müssen, gegenüber Familiengründungen und einzelnen Großkapitalisten zurücktreten, die die Gründe jahrzehntelang liegen lassen können, falls das noch vorteilhaft ist.

Wie groß der Gewinn der Bodenspekulanten ist, ließ sich aus der kleinen Zahl der jetzt noch unbebauten Grundstücke nicht mit genügender Sicherheit ermitteln. Eine Untersuchung der jetzt bebauten Grundstücke auf die Zeit hin, wo sie, noch unbebaut, den Eigentümer wechselten, würde bei Heranziehung der Grundakten wenigstens brauchbare Anhaltspunkte ergeben. Es scheint so, als ob die — bei sehr großen Unterschieden im einzelnen — durchschnittliche jährliche Bruttoverzinsung von 8—10 % des Kapitals, die Peters Statistik für sämtliche unbebaute Grundstücke Mannheims ergibt, auch von den Grundbesitzern eines aufstrebenden Vororts einer anderen Großstadt erzielt wird, auch wenn diese selbst nicht so schnell wie Mannheim wächst. Freilich wird sich diese Verzinsung nur für solche Besitzer ergeben, die nicht erst im letzten Jahrzehnt gekauft haben.

Diese Verzinsung ist unstreitig sehr beträchtlich. Daß von ihr kein großer Teil für die Anliegerleistungen (§ 2 des sächs. Baugesetzes), wie Pflasterung usw. in Abzug zu bringen ist[1], wie es von

[1] Dies wäre selbst dann nicht der Fall, wenn die Abgaben — das Wort im weitesten Sinne gebraucht — schon im letzten Verkaufspreise enthalten sind, die, abgesehen von den schon S. 21 erwähnten regelmäßig oder unregelmäßig, aber doch periodisch wiederkehrenden, zugunsten der Stadt bei der Bebauung fällig werden. Diese Bauabgaben, die mit den Anliegerleistungen zusammen die Bauverpflichtungen des sächsischen Baugesetzes bilden, sind: der Beitrag zum Schleußenbaufonds (durchschnittlich für ein viergeschossiges Wohnhaus 100 ℳ), der Brunnenbaubeitrag (36 ℳ) und Bauabgaben für freie Plätze, Überführungen usw. (durchschnittlich etwa 1000 ℳ, eventuell bis etwa 2000 ℳ). Im Kaufpreise sind diese Beträge dann enthalten, wenn sich der Verkäufer der Baustelle einem Käufer ohne Barmittel gegenüber zu ihrer Zahlung bereit erklärt hatte. Dies liegt in dem untersuchten Orte deshalb besonders nahe, weil die Entrichtung dieser Abgaben in Rentenform mit Recht dort nicht üblich ist. Und zwar ist sie deshalb nicht üblich, weil in den zahlreichen Fällen, in denen gerade keine Restkaufgelderhypotheken, sondern nur Beleihungen durch Hypothekenbanken usw. in Betracht kommen, der Kapitalbetrag der Rente sowieso stets vom Beleihungswerte abgezogen wird, wenn nicht, wie es manche Bodenkreditinstitute tun, beim Vorgehen einer derartigen Rente überhaupt von jeder Beleihung abgesehen wird.

	I	II	III
Bauleute aller Art	7	2	2
Privatmann, Privata	9	7	2
Personen mit Beziehung zur Landwirtschaft	5	2	—
Akademiker und Offiziere	1	1	—
Größere Gewerbe- und Handeltreibende	18	13	—
Mittelstand der Beamten und kaufmännische Angestellte	5	3	—
Handwerkermittelstand und untere Beamte	8	—	7!
Gastwirte, Bierhändler	1	—	—
Ungelernte Arbeiter	—	—	—
Physische Einzelpersonen insgesamt:	54	28	11
Personenmehrheiten außer Ehegatten	3	—	—
Miterben	26[1]	?	1
Stadtgemeinde	14	?	—
Eisenbahnfiskus	15	—	—
Offene Handels-, Aktien-, Kommanditgesellschaft	8	?	—
Terraingesellschaften insbesondere	5	5	—
Baugenossenschaften	1	—	—
Stiftungen	2	—	—
Personenmehrheiten und nicht physische Personen insgesamt:	74	?	1
Gesamtsumme:	128	?	12

Interessenten oft übertreibend dargestellt wird, dagegen spricht schon schlagend der — nicht deshalb, sondern wegen der Vorwegnahme einer oft ungemein hohen Grundrente i. e. S. durch ihre Kapitalisierung — so sehr verschiedene Preis gleich großer, in ihrer Erstellung vom Ackerboden bis zum Bauplatz gleichen Kapitalsaufwand erfordernder baureifer Grundstücke in den verschiedenen Entfernungen vom Mittelpunkte großer Städte. Denn schon in dem billigsten Preise sind doch die Kosten der Erschließung usw. enthalten. Und die Urbesitzer dieser Grundstücke haben durchaus nicht in der Mehrzahl der Fälle durch unverhältnismäßig teueren Verkauf des Ackerbodens derartig große Verschiedenheiten veranlaßt oder annähernd so ausgeprägt hervorgerufen. Dagegen sind die Fälle exorbitanter Wertsteigerungen viel seltener als ihre häufige Verallgemeinerung glauben machen kann. Nur für jahrzehntelangen Besitz solcher Besitzer, die selbst billig gekauft haben, hauptsächlich also der ehemaligen Bauerngutsbesitzer des Orts, ergeben sie sich in manchen Fällen, und zwar schon auf Grund jener 8- bis 10 prozentigen Durchschnittsverzinsung. Im übrigen wird zu

[1] Hiervon weitaus der größte Teil denselben Miterben gehörig.

wenig beachtet, daß als nicht seltene Ausnahmen solche einzelne besonders hohe Gewinne auf anderen Gebieten des Erwerbslebens oft nur deshalb nicht so hervortreten, weil sie nicht so offen zutage liegen und größeren, an die Riesenzahlen besonders des modernen Börsenhandels nicht gewöhnten Kreisen nicht so zugänglich sind, wie die Grundstückspreise.

Auf S. 86 oben ist für 128 unbebaute Grundstücke der Eigentümer (in Spalte I), sowie Spekulationsbesitz i. e. S. (Spalte II) und Urbesitz (Spalte III) ersichtlich gemacht worden, soweit unfraglich solcher vorlag. In Wirklichkeit wird die Zahl der Fälle des Spekulationsbesitzes, auch desjenigen i. e. S., noch größer sein.

Zweites Kapitel.

Verschuldung und Grundstückswechsel.

Erste Unterabteilung.

Die Hypothekengläubiger.

Die Ergebnisse in dieser Richtung sind nur unbedeutend, da die Zahl der vorhandenen Hypotheken bei der geringen Anzahl der unbebauten Grundstücke und bei der Gefahr ihrer Beleihung wegen ihrer völligen oder fast völligen Ertragslosigkeit nur etwa 60 beträgt. Von diesen sind wiederum etwa ein Viertel solche Gesamthypotheken, die zugleich auch auf bebauten Grundstücken ruhen. Der Rest steht etwa zu zwei Dritteln, also in höherem Grade als die Hypotheken an den bebauten Grundstücken, physischen Einzelpersonen zu. Daneben traten Sparkassen 2 mal, Versicherungsanstalten 0 mal[1], Hypothekenbanken 2 mal, Bankinstitute 6 mal (meist mit Höchsthypotheken), Grundstücksgesellschaften[2] 3 mal (Restkaufgelderhypotheken), ein Sparverein

[1] Eine Beleihung von unbebauten Grundstücken ist nach dem Privatversicherungsgesetze von 1901, § 60, Absatz III ausgeschlossen.

[2] Zulässig nach § 12, Absatz III des Hypothekenbankgesetzes bis zum halben Betrage des eingezahlten Grundkapitals. Diese Bestimmung wird bekanntlich von den Bodenreformern lebhaft bekämpft. Bedenklich erscheint sie aber doch nur, wenn der Beleihung durch die Hypothekenbanken nicht der künftige Ertragswert, sondern ein Spekulationswert, etwa der Handelswert zur Zeit der Beleihung, zugrunde gelegt wird. So auch Fuchs: Über städtische Bodenwerte usw. II, S. 721. Das ist jedoch in dem untersuchten Orte, soweit ersichtlich, in keinem Falle geschehen.

1 mal, eine Hausbesitzerbank gleichfalls 1 mal als Gläubiger auf. Endlich hatte das Pfarrlehn einige unbebaute Grundstücke beliehen.

Es steht zu vermuten, daß die Hypotheken auf den unbebauten Grundstücken in einzelnen Fällen bereits Baugelderhypotheken sind.

Zweite Unterabteilung.

Grundstückswerte und Verschuldungshöhe.

Ist es schon um so wirtschaftlicher, je weniger belastet unfertige Neubauten sind, da die Hypothekenzinsen nur die Kosten der Herstellung des Baues erhöhen, die endgültig erst aus den Erträgnissen gedeckt werden können, so gilt dies in erhöhtem Maße von den Bauplätzen und erst recht von noch nicht baureifem Gelände.

Die Zahl der Hypotheken ist denn auch, wie gesagt, hier sehr klein. Eine Berechnung der prozentualen Verschuldung des unbebauten Landes war nicht möglich, da der Schätzung für die städtische Grundsteuer hier einfach das Fünfzehnfache eines fingierten Ertrags von 1 ₰ pro Quadratmeter bei landwirtschaftlich benutzten Grundstücken, von 10 ₰ bei Bauplätzen zugrunde liegt. Dies hat z. B. zur Folge, daß zwei Grundstücke auf 2250 ℳ bzw. 750 ℳ geschätzt sind, die von einer sehr vorsichtigen Großbank mit einer Höchsthypothek von 200000 ℳ beliehen sind. Diese schematische Schätzung ist aber nur der Ausfluß der Unberechenbarkeit der Preise besonders entlegener Vorstadtgründe. Und diese Ungewißheit der Preisgestaltung für das einzelne unbebaute Grundstück und die Unmöglichkeit leidlich sicherer Taxwerte hält wiederum in den meisten Fällen, verbunden mit der völligen oder fast völligen Ertragslosigkeit des beliehenen Objekts, die Geldgeber von der Beleihung zurück, besonders wenn sie ein Besitzer ohne hohen Personalkredit verlangt. Erwähnt sei, daß von den 54 Grundstücken von Privatpersonen 17 belastet sind, von den 29 von Personenmehrheiten und insbesondere Miterben 4, von den 14 der Stadtgemeinde und den 15 des Eisenbahnfiskus keines, von den 8 von Gesellschaftsunternehmen 3, von denen der Grundstücksgesellschaften keines.

Dritte Unterabteilung.

Grundstückswechsel und Zwangsversteigerungen.

Von 128 unbebauten Grundstücken, die für die Untersuchung verwertbar waren, sind erworben worden:

durch Kauf	79
durch Erbschaft oder Erbauseinandersetzung	26
durch Einbringen in eine Gesellschaft	2
durch unentgeltliche Abtretung (an den Eisenbahnfiskus)	11
durch Zwangsversteigerung	10.

Die Besitzdauer der durch Kauf erworbenen Grundstücke beträgt über 14, die der durch Zwangsversteigerung übergegangenen 8,4 Jahre.

Zu beachten ist die lange Besitzdauer bei den durch Kauf erworbenen unbebauten Grundstücken, also der Mehrzahl von allen, die hoch über der der bebauten Grundstücke liegt. Auch dies beweist, daß für die kapitalskräftigeren Einzelspekulanten ohne Frage das Bedürfnis nach möglichst schnellem Umschlage des Geländes *nicht* in dem Maße besteht, wie das z. B. *Peter*[1] gerade für die großen Spekulanten annimmt und *von Mangoldt*[2] und *Weber*[3] überhaupt als notwendige Praxis aller Boden-, nicht nur etwa der Bauspekulation hinstellen. Für die *Grundstücksgesellschaften*, besonders die kleineren, trifft das wohl zu, für die übrigen Bodenspekulanten einschließlich der spekulierenden Gemeinden aber sind *grundsätzlich Wagners*[4], *Eberstadts*[5], *Fuchsens*[6] und *Köppes*[7] Ansichten richtig, wonach die Spekulation das Gelände zurückhält, bis das eingeschränkte Angebot die nach Lage der Baugründe höchste denkbare Preissteigerung hervorgerufen hat. Das zufällige, sehr starke Überwiegen kapitalskräftiger Einzelbesitzer in dem Vororte ließ ihre Praxis und deren Gegensätzlichkeit zu der der meisten Grundstücksgesellschaften — ein Unterschied, der übrigens nicht mit dem zwischen großen und kleinen Spekulanten an sich zusammenfällt — besonders hervortreten. Voraussetzung der Durchführung der Zurückhaltung ist stets, daß der Spekulant es nicht nötig hat, Hypotheken aufzunehmen. Andernfalls liegt immer die Gefahr einer Zwangsversteigerung nahe, infolge des Auflaufens der Zinsen für die für unbebaute Grundstücke meist teueren Gelder und wegen des verhältnismäßig ganz belanglosen Ertrags und der ge-

[1] A. a. O., S. 57 f.
[2] A. a. O., S. 94.
[3] Acht Fragen, S. 44 ff.
[4] Jahrbuch der Bodenreform, Bd. 2, Heft 2, S. 98 u. 100.
[5] Wörterbuch der Volkswirtschaft, Bd. 2, S. 1404 und an zahlreichen anderen Stellen.
[6] Über städtische Bodenwerte usw. II, S. 744.
[7] Jahrbuch der Bodenreform, Bd. 2, Heft 1, S. 9.

ringeren Fungibilität dieser Grundstücke, endlich infolge des stark eingeschränkten Kreises der Interessenten für solche Hypotheken.

Im einzelnen ist wegen der geringen Anzahl der Beobachtungsfälle mit allgemeiner gehaltenen Urteilen große Vorsicht geboten. Deshalb seien auch nur die vorstehenden Hauptergebnisse angeführt.

Außerdem sei noch nach den Verwaltungsberichten für 1891—1908 die Anzahl der Fälle angegeben, in denen I. Grundstücke, II. Parzellen als noch unbebaut durch Kauf übergingen. Unter III. seien dann die Grundstücksdurchschnittspreise angeführt.

Die Gesamtzahl dieser Fälle ist natürlich viel größer als die der noch jetzt unbebauten Grundstücke im Grundbuch. Bemerkenswert ist die große Unstetigkeit der Zahl der Veräußerungen, wie der Preise. Daß diese ebenso, wenn auch abgeschwächt, in dem viel größeren Beobachtungsgebiete der sämtlichen Vororte der Großstadt vorhanden ist, zeigt die Spalte IV und V mit den Zahlen der Grundstücksveräußerungen und der Grundstücksdurchschnittspreise für dieses größere Gebiet.

	I Fälle	II Fälle	III ℳ	IV Fälle	V ℳ
1891	9	15	96 111[1]	142	28 832
1892	30	30	11 304	159	15 285
1893	34	38	7 325	210	26 506
1894	22	24	5 530	174	21 782
1895	**16**	17	17 392	**183**	22 240
1896	21	34	85 681[1]	223	35 285
1897	48	76	28 096	315	33 295
1898	92	146	43 721	407	38 342
1899	64	74	40 029	422	31 673
1900	81	81	17 216	470	26 205
1901	74	78	17 094	449	22 535
1902	68	82	22 324	419	29 351
1903	44	55	24 560	504	29 967
1904	49	77	45 781	471	44 873
1905	23	38	61 853	305	34 538
1906	18	18	26 019	331	33 474
1907	23	24	22 741	**212**	33 130
1908	**19**	25	26 882	234	58 778
	735	802		5630	

[1] Nachweisbar darunter einige ungewöhnlich umfangreiche Grundstücke.

Schlußwort.

Die Zahl der Aufgaben, die einer Statistik gestellt sind, deren Ziel die Feststellung der Grundeigentumsverhältnisse ist, und die Schwierigkeit ihrer Lösung ist sehr erheblich. Sie ist so groß, daß, — wie schon einleitungsweise erwähnt wurde, — eine auch in der Bearbeitung des gesammelten Urmaterials durchgeführte, große Landesteile umfassende Statistik in entsprechender allseitiger Ausgestaltung wenigstens für städtischen Grundbesitz noch fehlt. Und nur eine entsprechend spezialisierte Erhebung, die also sowohl Eigentümer-, als Hypothekar-, Besitzwechsel- und Bodenwert-, wenn möglich, auch Bodenpreisstatistik ist, und die insbesondere die reiche Quelle des Grundbuchmaterials ausschöpft, kann Aufschlüsse geben, die Beachtung beanspruchen können[1].

Die nicht zur Lösung nur agrarpolitischer Fragen vorgenommenen, allein genügend vielseitigen und umfassenden derartigen statistischen Erhebungen sind noch immer die an und für sich vortreffliche braunschweigische Verschuldungsstatistik vom 1. Januar 1897 und die ebenso groß angelegte sächsische Grundeigentumsstatistik von 1884. Von diesen kann jedoch jene für die Fragen des städtischen Grundeigentums nur spärliche Beiträge liefern, da sie von den wenigen größeren Städten des Herzogtums gerade Braunschweig, Wolfenbüttel und Holzminden unberücksichtigt gelassen hat und zwar deshalb, um die Durchführbarkeit der großen Aufgabe nicht allzusehr in Frage zu stellen[2]. Die sächsischen

[1] Zimmermann, Zur Frage der Besitzwechsel-, Hypothekar-, sowie Bodenpreis- und Bodenwertstatistik a. a. O., S. 292 f.: „ . . . Bei unseren Statistiken (d. h. bei denen über Grundeigentumsverhältnisse) haben wir . . . das besondere, daß sie einen eigentlichen Wert überhaupt erst bei einer detaillierten Durchführung gewinnen, und daß sie ohne eine solche kaum nutzbar sind".

[2] Vgl. Zimmermann, Die hypothekarische Belastung usw. a. a. O., Heft 16, S. 31.

sehr eingehenden Erhebungen von 1884[1] und ebenso die seit 1885 jährlich aufgenommenen ausführlichen sächsischen Zwangsversteigerungsstatistiken[2] mußten dagegen zum großen Teile unverarbeitet liegen bleiben, die letzteren seit 1896 überhaupt wieder eingestellt werden.

Dieser Stand der amtlichen Statistik des städtischen Grundbesitzes zeigt, daß es nicht am Platze ist, die in absehbarer Zeit allein möglichen statistischen Teilerhebungen, verbunden mit eingehender Beschreibung, an denen es bisher gleichfalls so gut wie völlig fehlt, noch länger hinauszuschieben.

Das Fehlen auch solcher enquetenartigen Teilerhebungen liegt vor allem an dem Mangel einer knappen Zusammenstellung der mannigfachen verwickelten Grundsätze, die eine derartige Untersuchung zu beachten hat.

Eine solche haben wir, unabhängig von Zimmermanns wertvoller Darstellung, besonders S. 3—18 zu geben versucht. Auch neben jener Zusammenstellung erschien sie nicht überflüssig, da einmal Zimmermanns Abhandlung gemäß ihrem Anlasse ganz vorwiegend die Agrarstatistiken im engeren Sinne im Auge hat, die besonders wegen des Fehlens einheitlicher zeitgemäßer Grundstückswerte, wegen lokaler Verschiedenheiten extremster Art und infolge anderer Unterschiede noch wesentlich andere Grundsätze erfordern. Diese zeigen sich z. B. auch in dem starken Zurücktreten der Eigentümerstatistik bei ihm. Zudem läßt Zimmermann wohl auch einzelne juristische Bestimmungen sowie den Wert, den schon das Grundbuch allein, z. B. für die Besitzwechselstatistik hat, etwas zu sehr zurücktreten. Endlich ist der umfangreiche Aufsatz unzusammenhängend in verschiedenen Bänden einer Zeitschrift erschienen.

Wenn wir dann selbst eine derartige Teilerhebung durchzuführen versucht haben, so sind wir uns der engen Grenzen durchaus bewußt, die der Erhebung durch einen privaten Bearbeiter und der begrenzten Leistungsfähigkeit eines einzelnen dabei gesetzt waren.

Diese haben z. B. trotz angestrebter möglichster Vielseitigkeit insbesondere bei der Untersuchung der Verschuldung eine Darstellung auch der Statistik der Hypothekenbewegung neben der wichtigeren

---

[1] Vgl. Steglich, Beiträge zur Statistik des Grundeigentums. Zeitschrift des Königl. Sächs. Statistischen Bureaus. Jahrgang 38 (1892), S. 66 ff. und Jahrgang 39 (1893), S. 150 ff.

[2] Einzige eingehende Bearbeitung in der soeben angeführten Zeitschrift, Jahrgang 39 (1893), S. 197 ff.

und schwierigeren Statistik des Hypothekenstandes nicht gestattet, ebenso die auch für den städtischen Grundbesitz nicht ganz unwesentliche, aber allzuweit führende Ermittelung der persönlichen Kapitalsschulden und die Vergleichung der hypothekarischen Belastungen mit dem Vermögen oder Einkommen des Grundstückseigentümers. Ebenso mußte — mangels Ersichtlichkeit der jeweiligen Daten dafür — von einer Berücksichtigung der Grundstückspreise und des Hypothekenzinsfußes abgesehen werden.

Sollte dagegen die Beweiskraft der Ergebnisse einer örtlich begrenzten Erhebung wegen der lokalen Beschränkung angezweifelt werden, so sei dem gegenüber zunächst darauf hingewiesen, daß die Darstellung (S. 4) ausdrücklich die Unterstellung kritikloser Verallgemeinerung ihrer Ergebnisse von sich weist. Andererseits werde aber die einer Teiluntersuchung mögliche größere Detaillierung nicht unterschätzt, die es erst gestattete, die Einzelerscheinungen nicht nur statistisch als Bestandteile einer Massenerscheinung, sondern auch in ihrer individuellen Eigenart als methodische Faktoren zu berücksichtigen, so daß ein Gesamt- und nicht nur ein Massenurteil gewonnen werden konnte.

Endlich sei nicht vergessen, daß schon in der Einleitung die Anregung und die dadurch künftig mögliche Vergleichung einer Anzahl derartiger Untersuchungen des städtischen Grundbesitzes als das letzte Ziel dieser Arbeit hingestellt worden ist.

Boden und Wohnung.

Acht Leitsätze zum Streit um die städtische Boden- und Wohnungsfrage.

Von

Adolf Weber.

M. 3.—.

Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt.

Von

Adolf Weber.

M. 4.40.

Der städtische Grund und Boden.

Von **D. Pesl.**

M. 8.—.

Einige Urteile der Presse:

Bau-Rundschau: Das vorliegende Buch ist mit bemerkenswerter Unparteilichkeit geschrieben.

Süddeutsche Bauzeitung: Er (Dr. Pesl) schildert das Wesen, die Entstehung und Entwicklung der Grundrente und die Umstände, welche diese beeinflussen, und insbesondere die Wohnungskosten; er liefert eine streng wissenschaftliche Untersuchung der Entwicklung und Veränderung der städtischen Grundrente; er schreibt ohne irgendwelche Voreingenommenheit; seine Schrift ist keine Streitschrift, sondern ein vorzügliches, nationalökonomisches Werk, dessen Studium bestens empfohlen werden muß.

Das Erbbaurecht.

Geschichtlich und wirtschaftlich dargestellt.

Von **D. Pesl.**

M. 3.50.

Zeitschrift für Kommunalwissenschaft und Politik: Pesl untersucht, nachdem er von superfiziarischen Verhältnissen in älterer Zeit und in außerdeutschen Staaten gesprochen hat, wie die bisher abgeschlossenen Erbbaurechtverträge rechtlich und wirtschaftlich zu beurteilen sind, ob und in welcher Weise Verbesserungen des Erbbaurechtsinstituts empfehlenswert sind, möglicherweise unter gesetzlicher Regelung und unter welchen Voraussetzungen das Erbbaurecht wirklich als ein Mittel gegen die Wohnungsnot in Frage kommt. Dabei wird auf Inhalt und Dauer des Rechtes, Erbbauzins, Beendigung des Rechtes, Gebäude, Mietpreise, Einfamilienhaus und Baudarlehen eingegangen. **Man wird gut tun, das in diesem Buch gebotene Material bei allen Erörterungen der Erbbaurechtsfrage heranzuziehen. Ein beigefügter Muster-Erbbauvertrag erhöht den Wert der Schrift.**

Zu beziehen durch jede Buchhandlung.

Piererſche Hofbuchdruckerei Stephan Geibel & Co. in Altenburg.